

Benchmarking der 16 großen Großstädte der Bundesrepublik Deutschland



# **Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten**

**Bericht für das Jahr 2014**

Stand: 21.09.2015



B  
ERLIN  
F  
REIE HANSESTADT B  
REMEN  
D  
ORTMUND  
L  
ANDESHAUPTSTADT D  
RESDEN  
L  
ANDESHAUPTSTADT D  
ÜSSELDORF  
D  
UISBURG  
E  
SSEN  
F  
RANKFURT AM M  
AIN  
F  
REIE UND HANSESTADT H  
AMBURG  
L  
ANDESHAUPTSTADT H  
ANNOVER  
K  
ÖLN  
L  
EIPZIG  
L  
ANDESHAUPTSTADT M  
ÜNCHEN  
N  
ÜRNBERG  
H  
ANSESTADT ROSTOCK  
L  
ANDESHAUPTSTADT S  
TUTTGART

# Impressum

**Erstellt für:**

Die 16 großen Großstädte der  
Bundesrepublik Deutschland

**Das con\_sens-Projektteam:**

Jutta Hollenrieder  
Kristina König-Freudenreich  
Marc Engelbrecht  
Elisabeth Daniel

**Titelbild:**

[www.sxc.hu](http://www.sxc.hu)

con\_sens

Consulting für Steuerung und soziale Entwicklung GmbH  
Rothenbaumchaussee 11 • D-20148 Hamburg  
Tel.: 0 40 - 410 32 81 • Fax: 0 40 - 41 35 01 11

[consens@consens-info.de](mailto:consens@consens-info.de)  
[www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Wohnungsnotfallprävention – warum im Fokus?.....	6
1.2.	Vorgehensweise des Benchmarkingkreises .....	7
<b>2.</b>	<b>Einführung in das Thema „Wohnungsnotfälle“ .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Definition des Begriffs „Wohnungsnotfälle“ .....	9
2.2.	Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung .....	9
2.3.	Ablauf eines Wohnungsnotfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten .....	11
<b>3.</b>	<b>Kommunale Aufgabenorganisation, Ziele und Steuerungsansätze .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Aufgabenorganisation in den Kommunen.....	15
3.2.	Ziele .....	17
3.3.	Steuerungsansätze .....	18
3.3.1	Steuerungsansätze der Präventionsarbeit .....	18
3.3.2	Präventionskonzepte in den Städten.....	20
3.3.2	Nachhaltigkeit.....	23
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Präventionsarbeit .....</b>	<b>25</b>
4.1.	Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen .....	25
4.2.	Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust.....	30
4.3.	Dämpfung der Folgekosten durch Wohnungsnotfälle und Wohnungsverlust.....	32
<b>5.</b>	<b>Fazit und Ausblick .....</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Anhang: Städteprofile .....</b>	<b>39</b>
6.1.	Dortmund .....	39
6.2.	Düsseldorf.....	41
6.3.	Duisburg .....	43
6.4.	Essen.....	44
6.5.	Frankfurt .....	45
6.6.	Hamburg .....	48
6.7.	Köln.....	50
6.8.	Leipzig .....	52
6.9.	München .....	54
6.10.	Nürnberg.....	56
6.11.	Stuttgart .....	57

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf bei Wohnungsnotfall .....	11
Abbildung 2:	Kennzahl 1 WNF: Wohnungsnotfälle .....	13
Abbildung 3:	Struktur des Wohnungsmarktes.....	18
Abbildung 4:	Kennzahl 1.1-1.3 WNF: Fälle differenziert nach Beratungszeitpunkt .....	26
Abbildung 5:	Kennzahl 6 WNF: Räumungsklagen.....	29
Abbildung 6:	Kennzahl 2.1-2.3 WNF: Übersicht über den Verbleib .....	31
Abbildung 7:	Kennzahl 5 WNF: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden .....	34
Abbildung 8:	Kennzahl 10 WNF: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt .....	35
Abbildung 9:	Kennzahl 9 WNF: Kosten pro Fall mit Wohnraumerhalt in Ursprungswohnung .....	36

# Abkürzungen

Bj	Berichtsjahr
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GeMW	gewichteter Mittelwert
KeZa	Kennzahl
nEf	nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte
öTr	örtlicher Träger der Sozialhilfe
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	Sogenannt
Vj	Vorjahr

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Wohnungsnotfallprävention – warum im Fokus?

Das Thema Wohnungsnotfälle hat in den letzten Jahren insbesondere in den Großstädten eine hohe Relevanz bekommen, da in vielen Städten ein immer angespannterer Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten beobachtet wird. Die Lage bezüglich des sozialen Wohnungsbaus ist aus Sicht vieler Städte ebenfalls als problematisch zu bezeichnen, da es oftmals an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte mangelt und gleichzeitig Bindungsfristen für öffentlich geförderten Wohnraum auslaufen.

Die aktuell steigenden Flüchtlingszahlen und Zuzüge aus Osteuropa verschärfen die Situation auf dem Wohnungsmarkt in einigen Städten zusätzlich.

Gestiegene  
Relevanz der  
Prävention von  
Wohnungsnotfällen

Daneben sind in den letzten Jahren beispielsweise die Dichte der Leistungsempfänger existenzsichernder Leistungen<sup>1</sup> sowie der Anteil der ver- oder überschuldeten Haushalte gestiegen<sup>2</sup>. Neben diesen und den oben genannten wohnungsangebotsbezogenen Faktoren können auch psychosoziale Problemstellungen dazu führen, dass Menschen sich subjektiv mit ihrer finanziellen Situation überfordert fühlen und oftmals keine regelmäßigen Mietzahlungen mehr leisten (obwohl sie formal dazu in der Lage wären).

Nach Einschätzung des Benchmarkingkreises steht nur noch in wenigen Städten ausreichend Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung, so dass es Betroffenen nicht immer möglich ist, durch Eigeninitiative anderen Wohnraum zu finden, wenn Wohnungslosigkeit droht.

Diese Rahmenbedingungen verschärfen dann auch die Situation für die Stadt, wenn die jeweiligen Fachkräfte versuchen, den Wohnungsnotfall abzuwenden, da dann oftmals nur die Übernahme hoher Mietrückstände bleibt um einen Verbleib in der Ursprungswohnung zu ermöglichen, wenn kein alternativer Wohnraum zur Verfügung steht.

Lediglich Städte wie *Essen* oder *Duisburg* verzeichnen noch ausreichend bezahlbaren Wohnraum, auf den im Notfall ausgewichen werden kann.

Drohender Wohnungsverlust ist deshalb ein Feld, in dem vor dem Hintergrund deutlicher sozialer aber auch fiskalischer Zielsetzungen vor allem präventiv gearbeitet werden muss und wird. Der Verlust des Wohnraums geht oft auch mit Arbeitslosigkeit einher, wenn dadurch Obdachlosigkeit eintritt. Auch deshalb sind große Anstrengungen gerechtfertigt, dies für die Betroffenen und den Sozialleistungsträger zu vermeiden.

<sup>1</sup> Vgl. Bericht „Leistungen nach dem SGB XII 2014“, der unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de) zum Download bereit steht.

<sup>2</sup> Vgl. SCHUFA Holding AG, Kreditkompass 2014, Wiesbaden 2014

Und SchuldnerAtlas Deutschland 2014, Creditreform Wirtschaftsforschung, November 2014, Neuss; S. 3

Daher wird mittlerweile übergreifend in allen Städten das Ziel formuliert, möglichst frühzeitig zu intervenieren und präventiv zu arbeiten, um Wohnungsverlust zu verhindern.

## 1.2. Vorgehensweise des Benchmarkingkreises

Seit dem Jahr 2010 befasst sich der Benchmarkingkreis der 16 großen Großstädte auch mit Fragestellungen zu dem Bereich der Hilfen für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Der Schwerpunkt wurde dabei, vor dem in Kapitel 1.1 beschriebenen Hintergrund, bewusst auf Prävention gerichtet, also die Verhinderung von Wohnungsnotfällen bei gleichzeitigem Erhalt von Wohnraum.

Vorgehensweise  
des Benchmarking-  
kreises

Zu diesem Zweck wurden zunächst Ziele und Steuerungsmöglichkeiten herausgearbeitet und dazu geeignete Kennzahlen sowie der entsprechende Basiszahlenkatalog entwickelt, die die Situation in den einzelnen Städten differenziert darstellen<sup>3</sup>.

In 2014 wurde das vorliegende Kennzahlenset überarbeitet und einige neue Kennzahlen, z.B. zur Betrachtung von Nachbetreuung und der Einkommensstruktur der Betroffenen, entworfen.

Obwohl die Datenlage noch verbesserungswürdig ist, können erste Aussagen zur Situation in den einzelnen Städten getroffen werden. Die Bewertung der Kennzahlen spiegelt dabei die Diskussionsergebnisse der Arbeitsgruppe zur Prävention von Wohnungsnotfällen des Benchmarkingkreises wider.

In diesem Jahr hat sich der Benchmarkingkreis daher erstmalig entschlossen, einen eigenständigen Bericht zu den Ergebnissen des Kennzahlenvergleichs im Bereich der Prävention von Wohnungsnotfällen zu veröffentlichen, der neben ausgewählten Kennzahlen auch die Profile der jeweiligen Großstädte in diesem Aufgabenfeld darstellt.

Die Organisation der Aufgabe „Wohnungsnotfallprävention“ sowie die dafür zur Verfügung stehenden Ressourcen sind in den Städten unterschiedlich. Zudem werden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte zur Umsetzung der Steuerungsansätze und Ziele vorgehalten. Interessant ist auch die vielfältige Ausgestaltung der nach einem aufgetretenen Wohnungsnotfall angebotenen Nachbetreuung. Die Darstellung der jeweiligen Praxis in den Städten in Form von Städteprofilen dient einerseits dazu, die Vielfalt der Aufgabenorganisation aufzuzeigen, andererseits können an einigen Stellen mögliche Rückschlüsse auf Ergebnisse des Kennzahlenvergleichs für die jeweilige Stadt gezogen werden. Die Städteprofile finden sich in ausführlicher Form in Kapitel 6.

<sup>3</sup> Der in diesem Zusammenhang vorangegangene Prozess wurde im Bericht zum Benchmarking SGB XII aus 2011 näher beschrieben. Der Bericht „Leistungen nach dem SGB XII 2011“ steht unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de) zum Download bereit.

In den folgenden Kapiteln werden die Ziele der Prävention von Wohnungslosigkeit sowie die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten in diesem Bereich erläutert und die in den Städten erzielten Ergebnisse der Präventionsarbeit betrachtet.



## 2. Einführung in das Thema „Wohnungsnotfälle“

### 2.1. Definition des Begriffs „Wohnungsnotfälle“

Der Begriff „Wohnungsnotfall“ wurde vom Deutschen Städtetag 1987<sup>4</sup> geprägt. Die ursprüngliche Definition lautet:

„Wohnungsnotfälle (...) sind gegeben, wenn Personen unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind oder aktuell von Obdachlosigkeit betroffen sind oder aus sonstigen Gründen in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.“

Unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind Personen,

- ▣ denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht und die dabei ohne institutionelle Hilfe nicht in der Lage sind, ihren Wohnraum auf Dauer zu erhalten oder sich ausreichenden Ersatzwohnraum zu beschaffen oder
- ▣ denen die Entlassung aus einem Heim, einer Anstalt usw. unmittelbar bevorsteht und die ohne institutionelle Hilfe nicht in der Lage sind, sich ausreichenden Wohnraum zu beschaffen.

Definition  
Wohnungsnotfall

Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind Personen,

- ▣ die ohne Wohnung sind und nicht in einem Heim, einer Anstalt usw. untergebracht sind oder die aufgrund ihrer Wohnungslosigkeit in eine Unterkunft oder in eine Normalwohnung eingewiesen sind.
- ▣ die aus sonstigen Gründen in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, die unzumutbaren oder außergewöhnlich beengten Wohnraum bewohnen, die untragbar hohe Mieten zu zahlen haben oder die eskalierte Konflikte im Zusammenleben mit anderen haben

Die Bestimmung der Begrifflichkeit „Wohnungsnotfall“ leitet über zu der im Fokus des Benchmarking stehenden Betrachtung der Prävention von Wohnungsnotfällen.

### 2.2. Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung

Das Wohnen im eigenen Wohnraum ist für den Menschen ein existentielles Bedürfnis. Die Wohnung ist nicht nur zum Schlafen da, sondern auch ein Ort, in dem sich die eigene Individualität aber auch elementare soziale Beziehungen wie in einem Partnerschafts- oder Familiengefüge entfalten können. Ein drohender Wohnungsverlust wird von den Betroffenen in der Regel als existenzielle Bedrohung empfunden. Die Wohnung bietet Rückzugsmöglichkeit

---

<sup>4</sup> Koch, Franz u. a.: "Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten - Empfehlungen und Hinweise - ", Deutscher Städtetag, DST-Beiträge zur Sozialpolitik, Heft 21, Köln 1987

und Schutz. Nicht umsonst ist die Unverletzbarkeit der Wohnung im Grundgesetz verankert.<sup>5</sup>

Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung gehört zu den gesetzlich vorgegebenen Pflichtaufgaben:

- ▣ Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII:
- ▣ Abwendung von Obdachlosigkeit nach dem Ordnungsbehördengesetz.

In § 36 SGB XII und § 22 SGB II ist darüber hinaus geregelt, dass die Gerichte bei einer eingehenden Klage auf Räumung von Wohnraum im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietschulden dem Sozialhilfeträger umgehend Mitteilung machen müssen, damit dieser die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft ergreifen kann.

Die für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit eingesetzten Gelder werden auf Grundlage der §§ 22 SGB II und 36 SGB XII sowohl an Leistungsberechtigte nach dem SGB II bzw. XII als auch an Betroffene mit geringem, den Lebensunterhalt deckenden Einkommen gewährt. Schulden können übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies notwendig und gerechtfertigt ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht. Geldleistungen können im SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen, im SGB II sollen sie als Darlehen erbracht werden. Im SGB II werden in den Jobcentern buchungsbedingt Mittel für Energieschulden auf denselben Haushaltstitel wie Mietschulden gebucht. Aufwendungen für Miet- und Energieschulden auf Grundlage des SGB II können daher nicht überall differenziert erhoben werden, weshalb die Energieschulden in die Darstellungen teilweise mit einfließen.

Neben der Gewährung von Geldleistungen zur Abwendung von Wohnraumverlust auf den oben genannten gesetzlichen Grundlagen gehören zu den kommunalen Aufgaben insbesondere die Beratung und psychosoziale Betreuung der von Wohnungsverlust Bedrohten oder Betroffenen, die Nachsorge nach einer erfolgten Intervention und, wenn der Erhalt der Wohnung durch Mietschuldenübernahme nicht möglich ist, auch die Vermittlung neuen Wohnraums.

In einigen Städten erfolgt auch eine persönliche Begleitung bei Räumungsverfahren, gegebenenfalls auch, um die Räumung kurzfristig noch abwenden zu können. All dies erfolgt mit dem Ziel, den Wohnungsverlust möglichst zu verhindern.

Daneben ist auch die Kooperationsarbeit ein wichtiger Teil, wie die Kontaktpflege zu Vermietern und Wohnungsgenossenschaften. Dies vor allem vor

<sup>5</sup> Vgl. Art. 13 (1) Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland.

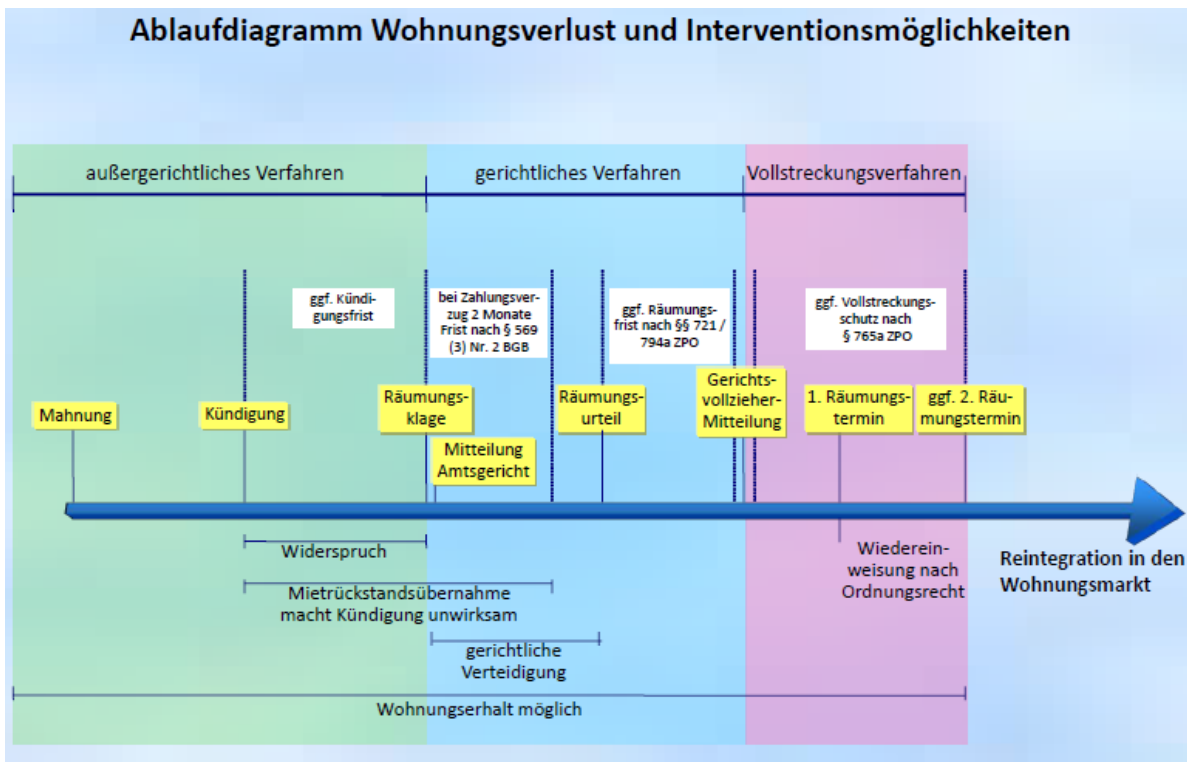
dem Hintergrund, durch diese Netzwerke einerseits frühzeitige Kenntnis sowohl über einen Wohnungsnotfall als auch über eventuell vorhandenen Alternativwohnraum zu erhalten.

Die Aufgabenorganisation sowie insbesondere der Einsatz personeller Ressourcen sind in den Städten dabei sehr unterschiedlich. Genauer wird hierauf in Kap. 3.1 (Aufgabenorganisation in den Städten) und Kap.6 (Städteprofile) eingegangen.

### 2.3. Ablauf eines Wohnungsnotfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten

Der typische Ablauf eines Wohnungsnotfalls ist in folgender Abbildung dargestellt:

ABBILDUNG 1: ABLAUF BEI WOHNUNGSNOTFALL



Quelle: Zeitschrift NDV, Ausgabe Februar 2015; im Artikel: „Prävention von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen“ (Busch-Geertsema, Evers, Ruhstrat), S.69

Die Abbildung zeigt den Verlauf eines Wohnungsnotfalls, beginnend mit der Mahnung bei nicht erfolgter Mietzahlung, endend mit der Räumung der Wohnung im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens. Diese zieht dann, wenn die Unterbringung in alternativem Wohnraum nicht möglich ist, gegebenenfalls eine Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft nach dem Ordnungsrecht nach sich, mit dem Ziel, den betroffenen Haushalt zeitnah wieder auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt zu integrieren.

Ablaufschema Wohnungsnotfall

Der Ablauf zeigt auch deutlich, dass es durchgängig Ansatzpunkte gibt, um den Wohnungsverlust zu verhindern bzw. eine Unterbringung nach Ordnungsrecht in Obdachlosenunterkünften zu vermeiden.

Die Präventionsarbeit der Städte setzt dabei gezielt darauf an, Betroffene schon vor oder gleich nach Erhalt der Kündigung zu erreichen, um die durch den weiteren Verlauf entstehenden sozialen und finanziellen Folgen für den Haushalt aber auch die Kommune so gering wie möglich zu halten. Denn je weiter das Verfahren fortgeschritten ist, umso höher sind in der Regel die Kosten, die zum Erhalt der Wohnung übernommen werden müssen, beziehungsweise umso geringer ist der Zeitraum, der zur Vermittlung in Alternativwohnraum zur Verfügung steht.

Vor diesem Hintergrund ist ein frühzeitiges Erreichen der Betroffenen nicht nur aus sozialen, sondern auch aus fiskalischen Gründen von hoher Bedeutung, um die Kosten für den Sozialhilfeträger zu minimieren.

Je frühzeitiger im Verlauf eine Intervention erfolgt, umso größer ist also die Wahrscheinlichkeit, die Ursprungswohnung durch vermittelnde Gespräche mit dem Vermieter oder Übernahme von Mietschulden zu erhalten oder Alternativwohnraum zu finden.

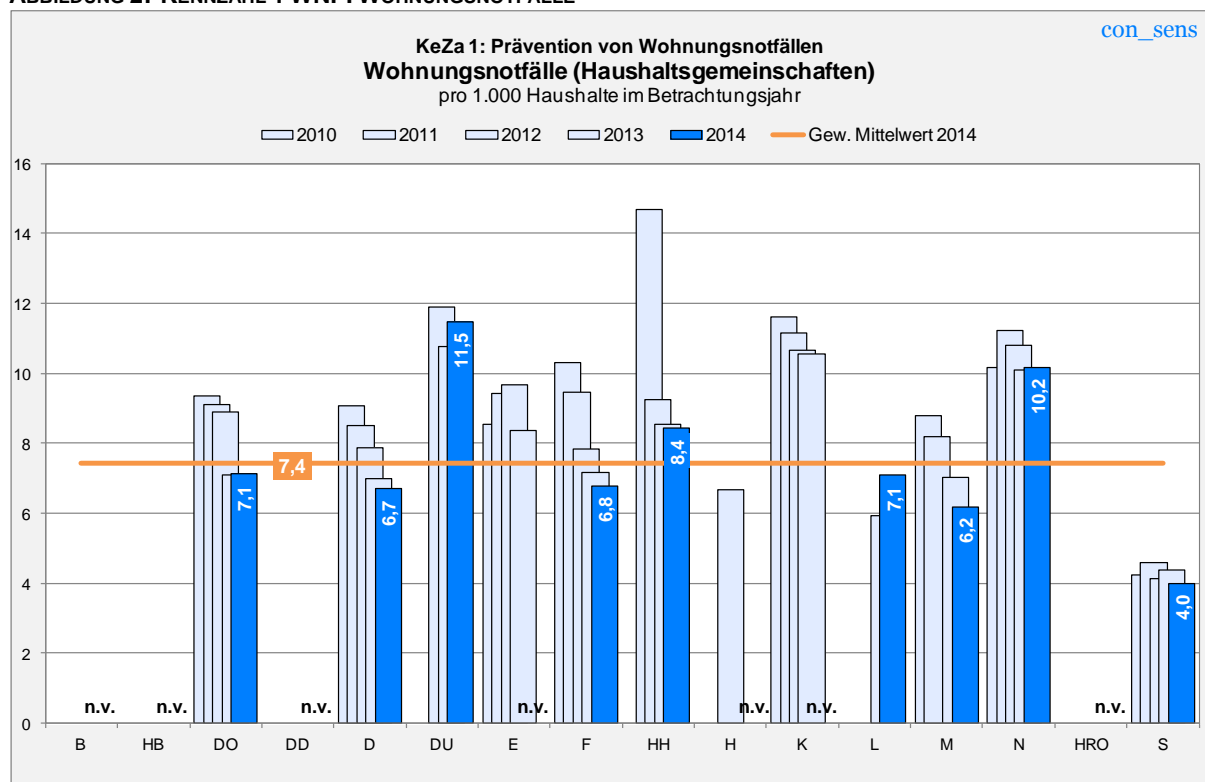
Die Anzahl der Wohnungsnotfälle in den Städten ist grundsätzlich beeinflusst von der wirtschaftlichen und sozialen Rahmensituation einer Stadt. Als Einflussfaktor für eine größere Anzahl von Wohnungslosigkeit bedrohter Haushalte wurde unter anderem ein enger Wohnungsmarkt mit hohen Mieten, einhergehend mit einer hohen Transferleistungsdichte<sup>6</sup>, in einigen Städten identifiziert.

In der folgenden Abbildung sind die in den Städten registrierten Wohnungsnotfälle der Jahre 2010 bis 2014 pro 1.000 Haushalte, unabhängig vom Zeitpunkt des Beratungsbeginns im oben dargestellten Ablauf, dargestellt.

---

<sup>6</sup> Die sogenannte Transferleistungsdichte stellt die Dichte der Empfänger von existenzsichernden Leistungen je 1.000 Einwohner dar. Das sind Empfänger von Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII sowie von Leistungen nach dem SGB II. Mehr dazu siehe Benchmarking der 16 großen Großstädte, Bericht zu den Leistungen des SGB XII 2014, herunterzuladen auf [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

ABBILDUNG 2: KENNZAHL 1 WNF: WOHNUNGSNOTFÄLLE



Insgesamt sind in den teilnehmenden Kommunen rund 37.600 Haushalte betroffen.

Im Mittelwert ist die Anzahl der Wohnungsnotfälle von 8 betroffenen Haushalten pro 1.000 Haushalte in 2013 auf 7,4 betroffene Haushalte in 2014 gesunken. Das Niveau ist in den Städten sehr unterschiedlich. Die höchsten Werte zeigen *Duisburg* und *Nürnberg*.

Wohnungsnotfälle

*Duisburg* gehört zu den Städten mit den höchsten Transferleistungsdichten und zeigt auch eine belastendere wirtschaftliche Ausgangssituation im Bereich der im Bericht zu den Leistungen des SGB XII 2014 betrachteten Wirtschaftsindikatoren<sup>7</sup>.

In *Nürnberg* liegt die Transferleistungsdichte deutlich unter dem Mittelwert. Für den Bereich Wohnungsnotfälle zeigt sich dennoch eine hohe Dichte, die unter anderem durch einen frühzeitigen Zugang auf die Fachstelle erklärt wird, z.B. wird schon bei einem Monat Mietrückstand durch das Jobcenter an die Fachstelle verwiesen.

*Stuttgart* hat seit Jahren den niedrigsten Wert im Vergleich, gefolgt von *München*. In beiden Großstädten sind bei den existenzsichernden Leistungen des SGB XII und des SGB II die niedrigsten Transferleistungsdichten sowie eine sehr gute wirtschaftliche Situation festzustellen.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Vgl. Bericht zu den Leistungen des SGB XII 2014, Kapitel „Wirtschaftsindikatoren“, herunterzuladen auf [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

<sup>8</sup> Vgl. Bericht zu den Leistungen des SGB XII 2014, herunterzuladen auf [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

In 2014 sind rückgängige Dichten in *Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München* und *Stuttgart* zu erkennen, Anstiege der Fallzahlen bei gleichzeitig ansteigenden beziehungsweise stagnierenden Einwohnerzahlen<sup>9</sup> in *Dortmund, Duisburg, Leipzig* und *Nürnberg*.

Ein Erklärungsansatz für rückgängige Fallzahlen wäre, dass die Betroffenen ein Bewusstsein dafür entwickelt haben, dass es bei Wohnungsverlust aufgrund der engen Wohnungsmärkte schwieriger wird, neuen Wohnraum zu angemessenen Kosten zu finden.

In *Nürnberg* und *Leipzig* ist der Anstieg der Fallzahlen durch eine gewissenhaftere Eingabe in das EDV-System zu erklären. Der Anstieg in *Leipzig* steht im Ergebnis der in 2014 erstmalig ganzjährigen Erfassung. Die Fachstelle nahm Mitte 2013 die Arbeit auf, dementsprechend erfolgte im 1. Halbjahr 2013 noch keine umfassende Erfassung und Bearbeitung von Wohnungsnotfällen, denen Wohnungsverlust drohte. Im Jahr 2014 erfolgte dann über zwölf Monate eine stabil standardisierte Erfassung.

Obwohl für *Köln* in KeZa 1 in diesem Jahr keine Werte ausgewiesen werden können, ist festzuhalten, dass hier ein erheblicher Anstieg bei den Kündigungen zu verzeichnen ist. Begründet wird dies durch die neue Geschäftspolitik der Wohnungsgesellschaften, die bereits sehr frühzeitig bei Mietausfällen mit Kündigung drohen oder diese aussprechen.

Die Anzahl der Wohnungsnotfälle bildet die Rahmenbedingung für die Präventionsarbeit der Städte, deren Struktur und Ergebnisse in den folgenden Kapiteln näher betrachtet werden.

---

<sup>9</sup> Vgl. Bericht zu den Leistungen des SGB XII 2014, Kapitel „Einwohnerentwicklung“, herunterzuladen auf [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

### 3. Kommunale Aufgabenorganisation, Ziele und Steuerungssätze

#### 3.1. Aufgabenorganisation in den Kommunen

In den meisten Städten bestehen Fachstellen, die das Thema Wohnungslosenhilfe fachlich bearbeiten. Das entsprechende Know-How ist in diesen Fällen gebündelt und ermöglicht so eine gezieltere Beratung. Auch Fallmanagement wird in einigen Städten als Methode eingesetzt. Es ist zu konstatieren, dass die städtischen Aufgaben im Themenfeld Prävention inhaltlich ähnlich ausgerichtet sind.

Aufgabenorganisa-  
tion in den  
Kommunen

#### Anbindung

In den Städten ist die Verantwortung für das Thema Wohnungsnotfallprävention überwiegend beim Sozialamt angesiedelt, allerdings in unterschiedlicher Organisationsform, meist jedoch als eigener Fachdienst/Fachbereich, zum Teil örtlich angebunden an die Sozialräthäuser/Sozialbürgerhäuser in den einzelnen Bezirken einer Stadt.

#### Inhalte der Präventionsarbeit und Intervention

Die Aufgaben der Fachstellen umfassen übergreifend die Verhinderung von Räumungsklagen beziehungsweise Wohnungsverlust sowie die Sicherstellung des Erhalts der Ursprungswohnung oder die Überleitung in eigenen Wohnraum. Dies erfolgt in den meisten Städten durch:

- ▣ Präventive Maßnahmen wie Kooperation mit Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften und anderen relevanten Institutionen aus dem sozialen Bereich
- ▣ Persönliche Beratung und Information der Betroffenen sowie der Vermieter
- ▣ Aufsuchende Hilfe
- ▣ Wohnungsvermittlung
- ▣ Bearbeitung von Entschädigungsforderungen
- ▣ Entscheidung über die Gewährung eines Mietschuldendarlehens/einer Beihilfe
- ▣ Übernahme rückständiger Mieten/Energiekosten
- ▣ (öffentlich-rechtliche) Unterbringung
- ▣ Vermittlung weiterführender Hilfen; Sicherung der Nachhaltigkeit der Hilfe

Der Verfahrensablauf ist in allen Städten standardisiert. Jedoch werden nicht in allen Städten die Mietschuldenübernahmen für SGB II-Leistungsempfänger und andere Leistungsbeziehende von einer Stelle bearbeitet. Beispielsweise erfolgt in *Düsseldorf* und *Essen* keine Übernahme von Miet- und/oder Energiekosten auf Grundlage des SGB II über die Fachstelle; in *Stuttgart* gibt die Fachstelle lediglich eine Empfehlung zur Entscheidung über die Mietschuldenübernahme ab.

In *Köln* erfolgt eine vertiefende Fall- und Sozialanamnese sowie Fallanalyse im Hinblick auf wiederholte Wohnungsproblematik mittels durchgängiger Hilfeplanung bis hin zu einer Zielvereinbarung in definierten komplexen Präventionsfällen mit Zukunftsprognose und Wirtschaftlichkeitsberechnung; bei SGB II-Leistungsempfängern in enger Abstimmung mit dem Jobcenter.

Überwiegend sind in den Fachstellen sozialpädagogische Fachkräfte und Verwaltungsfachkräfte im gehobenen und mittleren Dienst tätig, in *Duisburg* werden auch Schuldner- und Insolvenzberater eingesetzt.

### **Zugang**

Der Zugang zu den Fachstellen ist für jeden Bürger möglich, der wohnungslos ist oder dem Wohnungsverlust droht, jedoch in den Städten unterschiedlich organisiert. Überwiegend gibt es keine Außenstellen, sondern die Fachstelle ist in der Stadt oder in den Bezirken zentral angesiedelt, was einen niederschweligen Zugang erschweren kann.

Besonders erwähnenswert ist hier daher die niedrigschwellige Arbeit in Form von Mieterbüros in den Stadtteilen in Kooperation mit dort ansässigen Wohnungsanbietern in *Düsseldorf*.

Aber auch andere Städte bieten Sprechzeiten und Beratungsprojekte in den Stadtteilen an, wie *Duisburg* und *Köln*.

*Stuttgart* hält ein Mieter- und Vermietertelefon vor, außerdem sind die Fachkräfte der Fachstelle jeweils für eine konkrete Region zuständig, sodass konstante und verlässliche Kooperationsbeziehungen in der Region bestehen.

### **Kooperation**

Auch die Kooperationsarbeit ist in allen Städten von großer Bedeutung. So bestehen überwiegend Kooperationsvereinbarungen mit den (großen) Wohnungsgesellschaften sowie mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe und zum Teil regelmäßige Kooperationstreffen, wobei dies sehr von der Struktur des Wohnungsmarktes beeinflusst ist (siehe Kapitel 3.3.1)

Von Bedeutung ist auch die überall stattfindende enge Kooperation mit den Jobcentern, die in den meisten Städten durch schriftliche Vereinbarungen abgesichert ist, sowie mit weiteren im sozialen Bereich tätigen Ämtern und Trägern. Die Netzwerkarbeit wirkt präventiv, bevor ein Wohnungsnotfall überhaupt auftritt, indem sie das Wissen um die kommunalen Unterstützungsleistungen bei Wohnungsnotfällen bei Vermietern und Mietern fördert und damit ein frühzeitiges Einschalten der Fachstelle begünstigt.

### **Begleitung des Falls**

Überwiegend begleiten die Fachkräfte der Fachstelle den Fall von Bekanntwerden des Wohnungsnotfalls bis zur Beendigung der Intervention.

Teilweise werden aber, z.B. für aufsuchende Hilfen, die Begleitung von Zwangsräumungen oder intensive psychosoziale Beratung, auch fachstellenexterne Kräfte eingesetzt. In *Nürnberg* wird der Sozialpädagogische Fachdienst des Sozialamtes hinzugezogen. Auch in *München* gibt es einen Dienst



der aufsuchenden Sozialarbeit, auf den zurückgegriffen werden kann, z.B. wird im Einzelfall nach einem Kriterienkatalog geprüft, ob und wie der Haushalt bei einer Zwangsräumung begleitet werden kann. In *Stuttgart* sind in Einzelfällen (z.B. bei älteren und/oder psychisch kranken Menschen) Mitarbeiter eines weiteren Fachdienstes bei Zwangsräumungen anwesend.

### **Nachbetreuung**

Überwiegend gibt es eine Begleitung nach Abschluss des Falles. Diese ist jedoch unterschiedlich organisiert. Meistens vermittelt die Fachstelle insbesondere bei Bedarf an psychosozialer Betreuung an Soziale Dienste der Stadt oder freie Träger weiter, je nach individueller Situation des betroffenen Haushaltes. *Duisburg* z.B. hält eigene städtische sozialpädagogische Fachkräfte vor, die an die Fachstelle angebunden und für die Nachbetreuung zuständig sind.

Grundsätzlich richtet sich die Nachbetreuung vor allem an Haushalte mit multiplen Problemlagen, Haushalte mit minderjährigen Kindern, Haushalte mit fehlender Alltagskompetenz, an physisch bzw. psychisch kranke, suchtkranke oder erheblich verschuldete Personen, aber auch an Wiederholungsfälle.

Sie umfasst Beratung, aber auch Überprüfung von Mietquittungen oder Bescheinigungen, Überprüfung der Inanspruchnahme von Hilfen bzw. eventueller Hinderungsgründe; ambulante Unterstützungsmaßnahmen nach § 67 SGB XII, gegebenenfalls auch Hausbesuche.

Ziel ist eine dauerhafte Stabilisierung der Situation des Haushaltes, der Verbleib im eigenen Wohnraum und die Vermeidung eines erneuten Wohnungsnotfalls.

Eine vertiefte Darstellung der Aufgabenorganisation für jede einzelne Stadt findet sich in den Städteprofilen in Kapitel 6.

### **3.2. Ziele**

Vor dem Hintergrund der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Situation sind die Ziele der Städte und deren Fachstellen für die Präventionsarbeit:

- ▣ Nachhaltige Vermeidung von Wohnungslosigkeit/Obdachlosigkeit
- ▣ Möglichst Erhalt des ursprünglichen Wohnraums für die Betroffenen; ansonsten Vermittlung in neuen Wohnraum

Daraus leiten sich folgende Steuerungsziele ab:

- ▣ Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen
- ▣ Unterstützung der Betroffenen dabei, nachhaltig im eigenen Wohnraum verbleiben zu können
- ▣ Vermeidung der Folgekosten von Wohnungsverlust

Ziele der  
Prävention von  
Wohnungslosigkeit

Um diese Ziele zu erreichen, ist gerade das Erreichen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen möglichst vor einer Räumungsklage wichtig. Dies wird befördert von der Möglichkeit des niedrighwelligen Beratungszugangs sowie aufsuchender Beratung bei Bekanntwerden des Wohnungsnotfalls.

### 3.3. Steuerungsansätze

#### 3.3.1 Steuerungsansätze der Präventionsarbeit

Wie bereits deutlich geworden ist, ist das frühzeitige Erreichen der Betroffenen ein elementares Ziel der Präventionsarbeit. Hilfreich sind dabei Vereinbarungen mit den Wohnungsgesellschaften, die Fachstellen von beabsichtigten Kündigungen zu informieren. So können Räumungsklagen in einigen Fällen verhindert werden, da ein frühzeitiger Kontakt zu den Betroffenen erfolgen kann.

Je nach Struktur des Wohnungsmarktes gibt es hierfür unterschiedliche Ausgangssituationen für die Städte. In den Städten, in denen ein großer Anteil des Wohnraumes von Wohnungsgesellschaften unterhalten wird, ist eine effektivere Möglichkeit des Abschlusses von Kooperationsvereinbarungen vorhanden, die dann für einen Großteil der Mieter gelten. In den Städten, wo die meisten Wohnungen durch Privateigentümer bereitgehalten werden, ist es durch die Vielfalt der Ansprechpartner schwieriger, Kooperationsvereinbarungen für einen Großteil der vermieteten Wohnungen zu schließen oder frühzeitig Kontakt aufzubauen und die Prävention wird damit erschwert.

Kooperation mit Wohnungsgesellschaften

Vor diesem Hintergrund hat sich der Benchmarkingkreis in 2014 entschieden, sich die Wohnungsmarktstruktur in den einzelnen Städten näher anzuschauen. Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht. Die Daten liegen jedoch nicht für alle Städte vor.

**ABBILDUNG 3: STRUKTUR DES WOHNUNGSMARKTES**

	1) Anzahl der Wohnungen gesamt (laut städtischem Meldesystem)	1a) davon: in Besitz von Wohnungsgesellschaften	1b) davon: Wohnungen in sonstigem Eigentum (private Vermieter etc.)	1c) davon: in Besitz von städtischen/kommunalen Wohnungsgesellschaften	Von 1: öffentlich geförderte Wohnungen
<b>Dortmund</b>	317.799	23,60%	76,40%	0,00%	9,25%
<b>Duisburg</b>	263.423	6,38%	24,38%	n.v.	8,42%
<b>Düsseldorf</b>	349.484	5,63%	91,70%	2,68%	5,49%
<b>Essen</b>	308.763	4,89%	46,87%	n.v.	7,22%
<b>Frankfurt a.M.</b>	366.140	23,87%	61,02%	14,61%	8,45%
<b>Hamburg</b>	924.848	37,22%	22,46%	n.v.	9,30%
<b>Hannover</b>	291.067	26,81%	68,64%	4,55%	7,96%
<b>Köln</b>	547.332	26,00%	43,00%	n.v.	7,38%
<b>Leipzig</b>	331.748	17,59%	69,72%	12,22%	0,00%
<b>München</b>	768.000	n.v.	n.v.	6,76%	5,97%
<b>Nürnberg</b>	267.865	7,80%	85,48%	6,72%	5,67%
<b>Stuttgart</b>	302.040	14,28%	85,72%	0,00%	6,27%

Anmerkung: Die Daten wurden von den Städten erhoben, allerdings liegen unterschiedliche Stichtage für die gelieferten Daten vor.

Aus der Abbildung wird deutlich, dass in den meisten Städten der Anteil der Wohnungen, die in Privateigentum sind, überwiegt, besonders hoch jedoch

mit über 90 % in *Düsseldorf* ist. Aber auch in *Stuttgart* und *Dortmund* macht er deutlich über 70 % aus. Auch wenn in diesen Städten ebenfalls Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsbaugesellschaften bestehen, gelten diese dann nur für einen geringen Teil der in der Stadt vermieteten Wohnungen.

In *Hamburg*, *Hannover* und *Frankfurt* sind über 30 % der Wohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften, was eine begünstigende Grundlage für Kooperationsvereinbarungen ist und damit ein frühzeitiges Erreichen eines Großteils der in der Stadt lebenden Mieter in Wohnungsnotfällen ermöglicht.

Die intensive Zusammenarbeit und der abgestimmte Umgang bei drohendem Wohnungsverlust mit dem Jobcenter bei SGB II-Leistungsberechtigten ist eine dem Ziel förderliche Grundlage. Dies auch, damit die Fachstelle beispielsweise frühzeitig davon Kenntnis erhält, wenn bei fehlender Einhaltung der Mitwirkungspflicht mit Kürzung der Leistung sanktioniert wird. Vor dem Hintergrund einer sozialgerichtlichen Entscheidung ist hier jedoch ein Wandel festzustellen, da bei Mehrpersonenhaushalten der Mietanteil der sanktionierten Person einer Bedarfsgemeinschaft bei den nicht sanktionierten Personen zu berücksichtigen ist, so dass der Wohnraum nicht gefährdet ist.

Enge Kooperation  
der beteiligten  
Institutionen

Da die Mehrfachproblematik der Haushalte, die vom Wohnungsverlust bedroht sind, nach interkommunalen Erfahrungen zunimmt, ist es unverzichtbar, die Leistung in Kooperation verschiedener Angebote gut verzahnt und gesteuert zu erbringen (z.B. mit Schuldnerberatungsstelle, Sozialpsychiatrischem Dienst, Jugendamt), auch im Hinblick auf eine eventuell notwendige Nachbetreuung. Interessant wäre dabei auch die Erörterung der Frage, ob es sich bei den Betroffenen überwiegend um Einpersonenhaushalte oder Familien handelt, auch wenn dieser Aspekt aktuell noch nicht in den Kennzahlenvergleich einfließt.

Bei drohendem Wohnungsverlust bedarf es einer abgestimmten Vorgehensweise aller beteiligten Institutionen, da hier oftmals mehrere Stellen involviert sind (Fachstelle, Sozialhilfeträger, Ordnungsamt, Schuldnerberatungsstelle, Gerichtsvollzieher etc.). Diese erfolgt im Idealfall auf der Grundlage standardisierter Verfahrensvereinbarungen.

Ein weiterer, nicht zu vernachlässigender Steuerungsansatz ist die Möglichkeit des niedrigschwelligen Zugangs zu den Fachstellen in den Stadtteilen durch dezentrale Beratungsangebote, wie sie vor allem in *Düsseldorf*, *Köln* und *Duisburg* etabliert sind.

Niedrigschwelliger  
Zugang

Eine solche Struktur reduziert die Hemmschwelle der Betroffenen, frühzeitig auf die Fachkräfte zuzugehen, begünstigt durch kurze Wege und die Bekanntheit des Beratungsangebots im jeweiligen Stadtteil. Aber auch die Möglichkeit der aufsuchenden Arbeit in Form von Hausbesuchen kann ein wirkungsvoller Steuerungsansatz sein, gerade im Hinblick auf Vermeidung von Kontaktabbrüchen durch die Betroffenen, wenn die Schwelle der Komm-Struktur für diese zu hoch ist.

Auch die konsequente Übernahme von Mietschulden ist ein Steuerungsansatz, der insbesondere bei einem engen Wohnungsmarkt, in dem kein oder nur sehr teurer Alternativwohnraum zur Verfügung steht, greifen kann, um Wohnungsverlust zu verhindern. Mit dieser Situation sind insbesondere Städte wie *Frankfurt, Köln, Stuttgart, Hamburg* oder *München* konfrontiert. Diese Strategie kann mit hohen Kosten für die Kommune verbunden sein, so dass der Schwerpunkt der meisten Städte auf den oben angeführten Ansätzen liegt.

Übernahme von  
Mietschulden

### 3.3.2 Präventionskonzepte in den Städten

In den Städten wurden unterschiedliche Konzepte zur Prävention von Wohnungslosigkeit entwickelt, die in den in Kapitel 6 aufgeführten Städteprofilen detailliert dargestellt sind. Beispielhaft sind hier einige herausgestellt.

In *München* wird seit 2009 das „Gesamtkonzept zum Erhalt von Mietverhältnissen“ umgesetzt. Durch enge Kooperationen und Vereinbarungen mit beteiligten Ämtern sowie aufsuchende Sozialarbeit ist eine hohe Erreichbarkeit der betroffenen Personen sichergestellt. Über 90 % der Haushalte, bei denen drohende Wohnungslosigkeit bekannt wird, werden erreicht, wobei auch eine Ablehnung der Beratung einbezogen ist. Die Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften haben sich deutlich verbessert, mit privaten Vermietern ist diese noch ausbaubar. Im Rahmen des Gesamtkonzepts kann jedem Wohnungsnotfall bedarfsgerecht eine Haushaltsbudgetberatung (durch beauftragten und bezuschussten freien Träger) und/oder eine Schuldnerberatung angeboten werden. Für das Konzept wurden ausschließlich dafür zuständige Schuldnerberatungsstellen geschaffen, die sehr kurze Wartezeiten garantieren.

Städtische  
Konzepte

Eine direkte Vermittlung an die Schuldnerberatung durch die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist möglich, dafür wurden zusätzliche personelle Ressourcen geschaffen.

Die Gewährung aller sozialpädagogischen Leistungen aus einer Hand erfolgt erst seit 2011. Vorher hat der Wechsel der Ansprechpartner oft zu einem Abbruch geführt. In 2013 wurde die Probephase beendet. Die zunächst vorläufig bewilligten Stellen für das Projekt sind im jetzigen Stellenplan fest eingerichtet.

Seit Juli 2005 bietet *Hamburg* in jedem seiner sieben Bezirke durch Fachstellen für Wohnungsnotfälle Unterstützung aus einer Hand an. Zu den Aufgaben der Fachstellen gehört es, gefährdeten Wohnraum zu sichern, in Wohnraum zu vermitteln und – wenn unumgänglich - die Unterbringung in Wohnunterkünften zu organisieren. Darüber hinaus vermitteln die Fachstellen weitergehende Hilfen (z.B. Sucht- oder Schuldnerberatung) oder bewilligen Maßnahmen zur Unterstützung des Haushaltes (z.B. Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten). Die Fachstellen werden auf vielfältige Weise durch das Amtsgericht, von Gerichtsvollziehern, Jobcentern, Sozial-

und Grundsicherungsdienststellen, Vermietern oder durch Selbstmeldung der Betroffenen über Räumungsklagen bzw. bevorstehende Räumungsklagen informiert. Sie nehmen in allen Fällen, in denen das Mietverhältnis akut gefährdet ist, Kontakt zu den Betroffenen auf. Dies geschieht schriftlich, telefonisch oder in Fällen, in denen keine Rückmeldung erfolgt, auch durch Hausbesuche.

Grundlage für die Arbeit der Fachstellen in *Hamburg* sind enge Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, den Leistungsanbietern der freien Wohlfahrtspflege und dem Jobcenter team.arbeit.hamburg. Um möglichst viele Menschen zu erreichen und eine hohe Wirksamkeit zu erzielen, ist zum zehnjährigen Bestehen ein neues Faltblatt „Fachstellen für Wohnungsnotfälle“ herausgegeben worden. Es ist im Internet der Fachöffentlichkeit – übersetzt in zehn häufig verwendete Sprachen – zugänglich<sup>10</sup>.

In der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in *Stuttgart* steht das rechtzeitige Erreichen von Klienten im Vordergrund. Seit 2012 gibt es eine, seit 2014 eine zweite zusätzliche Stelle, die gezielt Haushalte vor Ort aufsucht, die auf die schriftliche Einladung der Fachstelle nicht reagieren. Es ist bekannt, dass insbesondere bei den von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen häufig vielfache Barrieren bei der Inanspruchnahme von behördlicher Unterstützung bestehen.

Um aber den wirtschaftlichen (die Folgekosten, die für die Kommune zur Beseitigung von Obdachlosigkeit entstehen, sind deutlich höher als die Kosten, die im Rahmen der Prävention eingesetzt werden müssen) und psychosozialen Folgen von Wohnungslosigkeit effektiv entgegenzuwirken, wird es für sinnvoll und notwendig erachtet, aufsuchende Hilfen einzusetzen. Die aufsuchende Hilfe in *Stuttgart* mit ihren zwei Stellen bietet inzwischen allen Einpersonenhaushalten einen Hausbesuch an. Bei älteren Menschen und Familien mit Mietschulden, die das schriftliche Beratungsangebot der Fachstelle nicht annehmen, versuchen die zuständigen Sozialdienste Kontakt aufzunehmen.

In *Düsseldorf* ist die Schuldnerberatung zwar nicht an die Fachstelle angegliedert, aber es gelingt doch eine schnelle Vermittlung. In ausgewählten Stadtteilen wurden Mieterbüros eingerichtet, hier wird direkt vor Ort beraten. Dadurch ist eine direktere und schnellere Hilfestellung und frühere Information über drohende Wohnungslosigkeit möglich.

In *Frankfurt* gehören die Verabredungen mit den Wohnungsbaugesellschaften (neben den mit dem Jobcenter) zu den Maßnahmen des frühzeitigen Erreichens der Mieter. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen bei Kündigungen dem Schreiben an die Mieter den Flyer der Fachstelle beifügen.

---

<sup>10</sup> <http://www.hamburg.de/obdachlosigkeit/115384/fachstellen-faltbl/>

Einzelne Wohnungsbaugesellschaften lassen sich seit kurzem beim Abschluss eines neuen Mietvertrages durch den Mieter die Erlaubnis geben, bei Mahnungen oder Kündigungen wegen Mietrückstandes die Fachstelle informieren zu dürfen.

Sofern bei der Fachstelle „Hilfen zur Wohnungssicherung“ besondere soziale Problematiken bekannt sind oder vermutet werden, kann ein externer Träger beauftragt werden, der die Mietschuldner auch außerhalb der Bürozeiten aufsucht. Damit werden die Dichte der Erreichbarkeit und die Chancen auf den Erhalt der Wohnung erhöht.

In *Köln* wurde innerhalb der Fachstelle Wohnen eine neue Organisationseinheit „Prävention“ geschaffen, in der die vorhandenen Qualifikationen gebündelt sind. Als Folge einer klaren Zuständigkeitsregelung mittels eindeutiger Verantwortlichkeit durch die Bearbeitung des Falles aus einer Hand gelang auch eine Reduzierung der Verfahrensdauer und -kosten. Im Rahmen verstärkter aufsuchender Hilfe und intensiver Beratungen werden vorhandene Potentiale und Ressourcen mit dem Klienten gemeinsam entwickelt, gestärkt, Defizite aufgedeckt, unterstützende Hilfen angeboten und so der Eintritt eines Wohnungsnotfalles vermieden.

Hierfür zeichnet ein frühestmöglicher Präventionsansatz verantwortlich (Intensivierung der aufsuchenden und aktivierenden Hilfen, erweiterte Kooperation mit der Wohnungswirtschaft), um den Eintritt eines Wohnungsnotfalles zu verhindern bzw. in einem der Räumungsklage vorgeschalteten Stadium von den sich ankündigenden Problemen eines Mietverhältnisses Kenntnis zu erhalten.

*Duisburg* stellte Anfang 1997 mit der vom Rat der Stadt beschlossenen Umsetzung des Konzepts „Wohnungsnotfallplan“ und der damit verbunden Einrichtung der Fachstelle seine Arbeitsweise im Bereich der Wohnungslosenhilfe um. Ziele dieser Gesamtkonzeption waren:

- ▣ Wohnungsverluste verhindern – vorbeugen statt verwalten durch den Einsatz der Mittel zur Verhinderung von Wohnungsverlusten statt zur Unterbringung in Obdachlosenunterkünften
- ▣ Unterkünfte abbauen – Integration statt Ausgrenzung durch Beratung und Vermittlung in Mietwohnungen
- ▣ Problemgebiete entlasten – entlasten statt gettoisieren durch Steuerung der Wohnungsbelegung zur Reduzierung von Konfliktpotentialen und Vermeidung von Kriseninterventionen

Zur Aufgabenerledigung notwendige Kompetenzen wurden in der Fachstelle gebündelt. In einem zeitlich befristeten Projekt wurden im Verbund mit vier freien Trägern ca. 1.800 Personen, überwiegend aus „Familienobdachern“ und beschlagnahmten Wohnungen, wieder in Normalwohnraum integriert.

In Ergänzung des Fachstellenkonzepts wurde unter der Moderation und wissenschaftlichen Begleitung der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. (GISS Bremen) ein spezielles Konzept zur Versorgung von wohnungslosen Einzelpersonen entwickelt.

In *Essen* ist die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit bereits seit vielen Jahren tätig. Neben dem Wohnungserhalt durch Beratung, Vermittlung (Ratenvereinbarungen) und die Übernahme rückständiger Mieten werden – in Zusammenarbeit mit den städtischen Kooperationspartnern der Freien Wohlfahrtspflege, dem Jugend- und dem Gesundheitsamt – sozialpädagogische Beratungsangebote bei Bedarf vermittelt. Eine nachgehende Begleitung zur Wohnraumsicherung ist dabei ebenfalls möglich. Sofern ein Wohnungserhalt nicht möglich ist, können über die „Wohnungsvermittlung für Menschen in prekären Lebenslagen“ Wohnungen auch kurzfristig angeboten werden. Zukünftig wird die Stadt *Essen* auch selbst Wohnungen anmieten und für den genannten Personenkreis vorhalten („Dezentrale Unterbringung – Housing first“).

In Nürnberg gibt es eine Fachstelle, die sich mit einem Team aus Verwaltungskräften und Sozialpädagogen präventiv im Sinne der oben genannten Zielsetzung engagiert. In einem aktiven Netzwerk nehmen auch zahlreiche Wohnungsbaugesellschaften an Runden Tischen teil. Es ist gelungen, hier Kooperationsvereinbarungen abzuschließen, die gewährleisten, dass bei einer Kündigung die Fachstelle bereits bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten von den Unternehmen verständigt wird und eine Sicherung der Wohnung frühzeitig eingeleitet werden kann. Es wird dann auch aufsuchende Arbeit geleistet; dies gilt auch für die Anwesenheit bei Räumungen. Die Wohnungsbaugesellschaften erkennen zunehmend den Wert der Prävention. So hat beispielsweise das größte Nürnberger Wohnungsbauunternehmen eine Stelle zur Abwendung von Zwangsräumungen eingerichtet, um die auch für den Vermieter sehr kostenintensiven Verfahren zu vermeiden.

Es besteht ein großer Ermessensspielraum, bei Übernahme der Fälle möglichst alle Optionen auszuloten, um die Wohnung zu erhalten. Hierzu wird in Abstimmung mit anderen beteiligten Diensten und Ämtern, z.B. dem Jugendamt, eine Lösung erarbeitet.

### 3.3.2 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit nach einer erfolgten Intervention zur Wohnungssicherung kann nur über eine Einbindung in Unterstützungssysteme und Nachsorge erreicht werden. Eine Mietschuldenübernahme alleine ist oft nicht dauerhaft hilfreich, solange die Gründe, die zu Mietschulden geführt haben, nicht beseitigt oder bearbeitet worden sind. Aufsuchende Arbeit und Einbeziehung der Akteure vor Ort begünstigen die Nachhaltigkeit der Wohnungssicherung.

Nachhaltigkeit

In vielen Städten hat die Bedeutung niedrigschwelliger Beratung und miteinander kooperierender beteiligter Ämter und Institutionen (z.B. Schuldnerberatung) vor den oben genannten Hintergründen zugenommen. Die Annahme insbesondere der (sozialpädagogischen) Beratungsangebote durch die Betroffenen und auch die hierfür zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten, insbesondere bei der Nachsorge der Wohnungsnotfälle, sind aus Sicht des Benchmarkingkreises Einflussfaktoren sowohl auf die Anzahl der tatsächlich eingetretenen Fälle von Wohnungslosigkeit als auch auf die der wiederkehrenden Fälle.

Nachbetreuung  
verhindert Wieder-  
kehrer

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Abfrage zu den Nachbetreuungsmöglichkeiten in den Städten. Diese ergab, dass die Spannbreite des Angebots von der Delegation an andere Hilfesysteme bis hin zu für diesen Zweck bei der Stadt beschäftigten sozialpädagogischen Fachkräften reicht (z.B. in *Duisburg*). Der Benchmarkingkreis hat in 2014 eine neue Kennzahl erarbeitet, die den Anteil der Haushalte mit Nachbetreuung nach Intervention an allen beratenen Haushalten in Prozent darstellt. Auch die Quote der Wiederkehrer wird seit 2013 erhoben. Ziel ist es, beide Kennzahlen im Zusammenhang zu betrachten, um die These, dass eine hohe Nachbetreuungsquote Wiederkehrer verhindert, zu verifizieren. Die Datenlage ist jedoch noch nicht ausreichend.



## 4. Ergebnisse der Präventionsarbeit

Im Folgenden werden die Ergebnisse ausgewählter Kennzahlen, orientiert an den Zielen der Prävention von Wohnungslosigkeit, dargestellt.

### 4.1. Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen

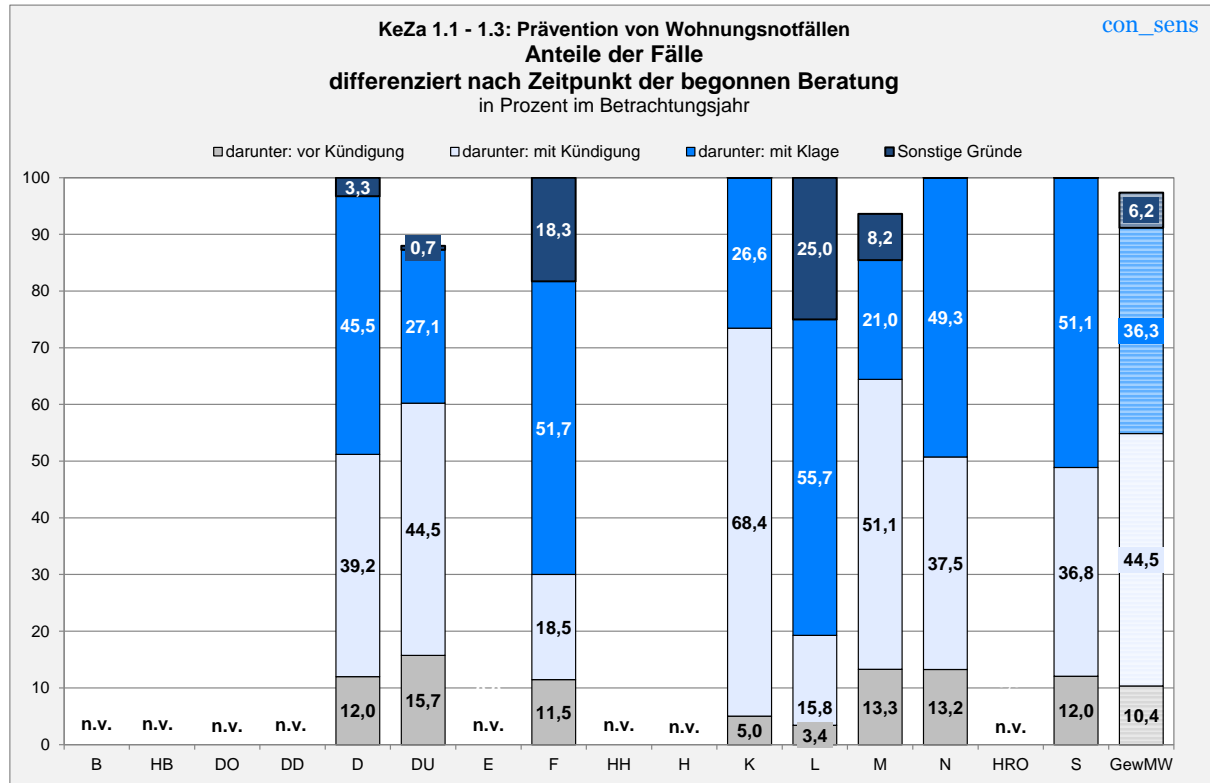
Wie bereits dargestellt, ist das frühzeitige Erreichen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte für die Städte von elementarer Wichtigkeit, um den Verlauf des Wohnungsnotfalls noch positiv beeinflussen zu können. Die Städte versuchen dies mit den in Kapitel 3 beschriebenen Steuerungsmaßnahmen, wie Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und Jobcenter, aber auch durch Schaffung von niedrighwelligen Zugängen und Bekanntmachung der Fachstelle in der Einwohnerschaft, zu gewährleisten. Ein frühzeitiges Bekanntwerden des Falls und Erreichen der Betroffenen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass dies möglichst vor bzw. nach der Kündigung des Mietverhältnisses geschieht.

Frühzeitiges  
Erreichen

Bei einer bereits laufenden Räumungsklage oder einem angesetzten Räumungstermin sind oftmals nur noch die sofortige Übernahme von Mietschulden oder aber die Unterbringung in einer kommunal finanzierten Notunterkunft möglich.

In der nachfolgenden Grafik werden die oben dargestellten Wohnungsnotfälle differenziert nach dem Zeitpunkt der begonnenen Beratung betrachtet. Die „Sonstigen Gründe“ bezeichnen dabei nicht näher ausdifferenzierbare Beratungszugänge, es fallen jedoch auch die ordnungsrechtlichen Maßnahmen darunter, wie beispielsweise nach der Räumung überbelegten Wohnraumes.

ABBILDUNG 4: KENNZAHL 1.1-1.3 WNF: FÄLLE DIFFERENZIERT NACH BERATUNGSZEITPUNKT



Bei den Städten, für die keine 100% -Säule angezeigt wird, konnten nicht alle beratenen Haushalte hinsichtlich des Zeitpunkts des Beratungsbegins erfasst werden.

Aus der oben abgebildeten Grafik lassen sich, bezogen auf das Ziel des frühzeitigen Erreichens der Betroffenen, Hinweise ableiten. Vor allem *Duisburg*, aber auch *München* und *Nürnberg* verzeichnen die größten Anteile von Fällen, die schon vor der Kündigung erreicht werden konnten.

Im *Duisburger* Hilfesystem ist der Arbeitsbereich Akuthilfe der Fachstelle für Wohnungsnotfälle mit sechs Fachkräften ausgestattet, die in aufsuchender Arbeitsweise sofort nach Bekanntwerden eines Wohnungsnotfalls die betroffenen Personen aufsuchen oder in ihre ortsnahe Sprechstunde einladen. Die hohe Quote der frühzeitigen Erfassung der Fälle ist dem hohen Bekanntheitsgrad des Hilfesystems geschuldet, das – wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben – dezentrale Anlaufstellen in den Stadtteilen bietet. Auch über den Arbeitskreis Wohnen und Leben in *Duisburg* (woledu) bestehen enge Verbindungen zu den am Markt tätigen Wohnungsunternehmen und Eigentümerverbänden. Über diese werden die Betroffenen frühzeitig auf bestehende Hilfemöglichkeiten aufmerksam gemacht und ggf. an die Fachstelle vermittelt. Das Einverständnis der Betroffenen vorausgesetzt, wird die Fachstelle von den Vermietern über Mahnungen und Kündigungsandrohungen parallel informiert. Ferner werden Betroffene über die Transferleistungsträger nach dem SGB im Bedarfsfall auf bestehende Hilfemöglichkeiten der Fachstelle aufmerksam gemacht. *Duisburg* stellt aber auch fest, dass hohe Leerstandsquoten und ein generell offener Wohnungsmarkt eine indirekte Auswirkung auf die Entwicklung haben.

Zeitpunkt des Beratungszugangs

Die gute Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften und dem Jobcenter in *Nürnberg*, auf die insbesondere in Kapitel 3.3.2 eingegangen wurde, befördert den hohen Anteil der frühzeitig Erreichten.

Auch *München* setzt auf Kooperationen und baut diese aktiv aus. Hier konnte eine Kooperationsvereinbarung bzgl. der Zusendung von Kündigungen mit den Wohnungsgesellschaften getroffen werden. Es gibt jedoch auch andere Gesellschaften, die ohne entsprechende Klausel zum Datenschutz die personenbezogenen Daten der Kündigung weiterleiten, was aber ein frühzeitiges Erreichen bei drohendem Wohnungsverlust befördert.

Der Anteil der Beratenen, die kurz nach der Kündigung in die Beratung kamen, ist in *Köln*, *München*, *Duisburg* und *Düsseldorf* am höchsten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Selbstmelder. Auch dies ist noch ein relativ frühzeitiger Beratungsbeginn, der eine erfolgreiche Präventionsarbeit anzeigt.

In *Duisburg* und *München* gelang es damit, deutlich über 60 % der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor bzw. kurz nach der Kündigung zu erreichen.

Der in *Köln* sehr hohe Anteil der Beratenen, die mit Kündigung in die Fachstelle kommen, hängt vor allem damit zusammen, dass die Wohnungsgesellschaften derzeit frühzeitiger die Kündigungen aussprechen und der Fachstelle zusenden. Diese Vereinbarung konnte bereits vor mehreren Jahren getroffen werden, so dass die Fachstelle frühzeitiger auf den drohenden Wohnungsverlust reagieren kann.

Diese Vereinbarungen beinhalten auch die Weitergabe von personenbezogenen Daten. Ausschließlich für den öffentlich geförderten Wohnraum sind die Verträge derart gestaltet, dass die Weitergabe von personenbezogenen Daten nicht ausgeschlossen ist.

Auffällig ist in *Frankfurt* und *Stuttgart* der hohe Anteil der Fälle, die bei einer vorliegenden Räumungsklage in die Beratung kommen, wobei es insbesondere diesen beiden Städten gelingt, die Ursprungswohnung zu erhalten.

*Frankfurt* hat mit rund 40 % Wohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften hohes Potential für das Schließen von Kooperationsvereinbarungen, die ein frühzeitiges Erreichen der Betroffenen begünstigen könnten. Allerdings ist es so, dass die größte Wohnungsgesellschaft hier relativ zeitgleich mit der außerordentlichen und ordentlichen Kündigung die Räumungsklage erhebt. Somit ist die Reaktionszeit der Fachstelle zu kurz; zudem liegen auch keine weiteren Informationen zu den betroffenen Haushalten bzw. Personen vor. Aufgrund dieses Sachverhaltes muss die Fachstelle in der Regel immer in gerichtliche Verhandlungen treten. Dies begründet auch die hohen Kosten in dem Bereich.

Durch den hohen Anteil an privaten Vermietern in *Stuttgart* ist hier eine verbindliche Kooperation mit der Vermieterseite, die einen frühzeitigen Kontakt zur Fachstelle sicherstellt, erschwert. Hinzu kommt, dass die größte Wohnungsbaugenossenschaft in *Stuttgart* einen eigenen Sozialdienst hat, dessen Mitarbeiter jeden Haushalt mit einer fristlosen Kündigung aufsuchen und direkt Lösungsmöglichkeiten für den Erhalt der Wohnung bzw. den Ausgleich der Mietrückstände suchen. Erst wenn diese Bemühungen gescheitert sind, werden diese Haushalte an die Fachstelle vermittelt.

In *Düsseldorf* zeigt sich hier, dass der örtliche Wohnungsmarkt von privaten Vermietern geprägt ist. Absprachen und Vereinbarungen sind mit dieser Vermieterstruktur schwer zu treffen, so dass die Fachstelle in nicht wenigen Fällen erst mit einer Räumungsklage oder Zwangsäumungsvorinformation über den Wohnungsnotfall informiert wird.

In *Düsseldorf* entscheidet jedoch die „Eingangsberatung“, welche Fälle vor Kündigung ins Kerngeschäft genommen und somit im Benchmarking ausgewiesen werden. Die „Eingangsberatung“ erfasst alle eingehenden Wohnungsnotfälle und ist Ansprechpartner in einem Erstkontakt. Dabei wird ein nicht unerheblicher Anteil an Fällen vor fristloser Kündigung erreicht. In nicht wenigen Fällen kann mit einer ersten Beratung eine Orientierung oder gar Hilfe vermittelt werden, die die weitere Begleitung durch eine Fallführung im Kerngeschäft entbehrlich macht. Vor dem Hintergrund dieser Vorsprachen erreicht die Zentrale Fachstelle deutlich mehr Wohnungsnotfälle vor Kündigung als im Rahmen des Benchmarking ausgewiesen werden kann. Mit den Fällen der Eingangsberatung, die nicht ins Kerngeschäft übernommen aber ausführlich beraten werden, liegt die Quote der Fälle, die vor Kündigung erreicht werden, deutlich höher.

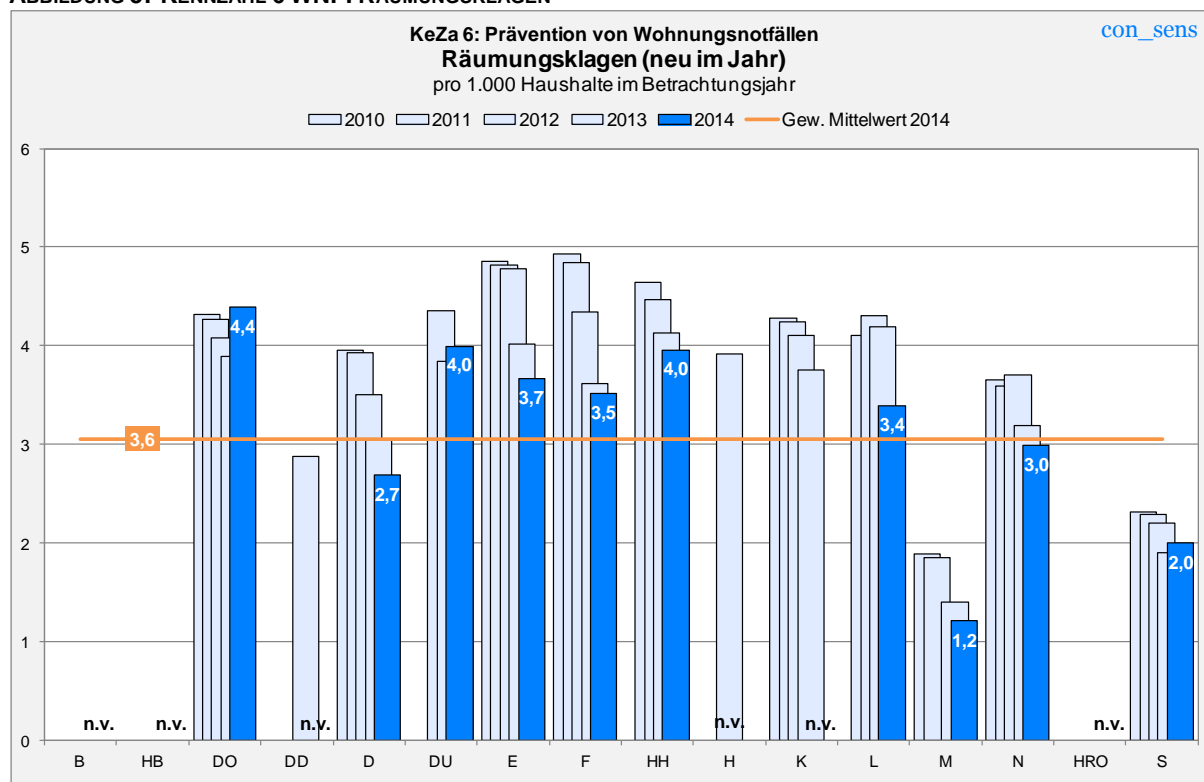
Im Rahmen des interkommunalen Austausches soll in den nächsten Jahren erörtert werden, mit Hilfe welcher weiteren Maßnahmen es möglich sein könnte, den Anteil der Klienten, die schon vor der Kündigung erreicht werden, zu erhöhen.

Ein Indiz für ein gelungenes Präventionskonzept *kann* auch eine niedrige Dichte von Räumungsklagen sein, wenn die Arbeit so angelegt ist, dass Vermieter oder Mieter sich bei ersten Schwierigkeiten frühzeitig an die entsprechende Fachstelle wenden und Räumungsklagen somit gar nicht erst initiiert werden.

Niedrige Dichte an Räumungsklagen als Indiz für gelungene Prävention

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Dichte der Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte.

ABBILDUNG 5: KENNZAHL 6 WNF: RÄUMUNGSKLAGEN



Die höchsten Dichten haben die Städte *Dortmund*, *Duisburg* und *Hamburg*, wobei gerade in *Dortmund* ein deutlicher Anstieg erkennbar ist. In *Hamburg* ist hingegen ein kontinuierlicher Rückgang der Räumungsklagen zu verzeichnen. Die deutlichsten Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich in *Düsseldorf*, *Essen* und insbesondere in *Leipzig*.

*München* zeigt hier die niedrigste Dichte auf, neben einem geringen Anteil von Neufällen, die mit Klage in die Beratung kommen. Dies spricht für ein gelungenes Präventionskonzept, gerade vor dem Hintergrund des engen Wohnungsmarktes mit hohen Mieten.

Der deutliche Anstieg der Räumungsklagen in *Dortmund* erklärt sich durch mehrfache Zusammenschlüsse von Dortmunder Wohnungsgesellschaften. Dies führte in den Anfangsphasen der Umstellung zu stringenterer Bearbeitung von Mietrückständen und Klageerhebungen. Die Zahl der Räumungsklagen ist dadurch deutlich gestiegen.

Auch in *Stuttgart* ist eine gegenläufige Entwicklung erkennbar und die Zahl der Räumungsklagen liegt leicht über dem Wert des Vorjahres. Dies ist jedoch vor allem auf die geringe Grundgesamtheit zurückzuführen.

Aufgrund der Wohnungsmarktstruktur in *Düsseldorf*, mit ihrem sehr hohen Anteil an Privatvermietern, ist eine signifikante Beeinflussung der Zwangsvollstreckungen durch die Zentrale Fachstelle kaum möglich. Insgesamt wird aber über die zurückliegenden Jahre ein Rückgang von Wohnungsnotfällen verzeichnet. Hiermit einhergehend sind die Räumungsklagen, nach einem Höchststand in 2011, ebenfalls seit drei Jahren rückläufig. Neben der Korrela-

Dichte der Räumungsklagen

tion dieser Entwicklung wird vermutet, dass Mieter tendenziell vorsichtiger in der Handhabung von eventuell auflaufenden Mietrückständen geworden sind.

#### **4.2. Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust**

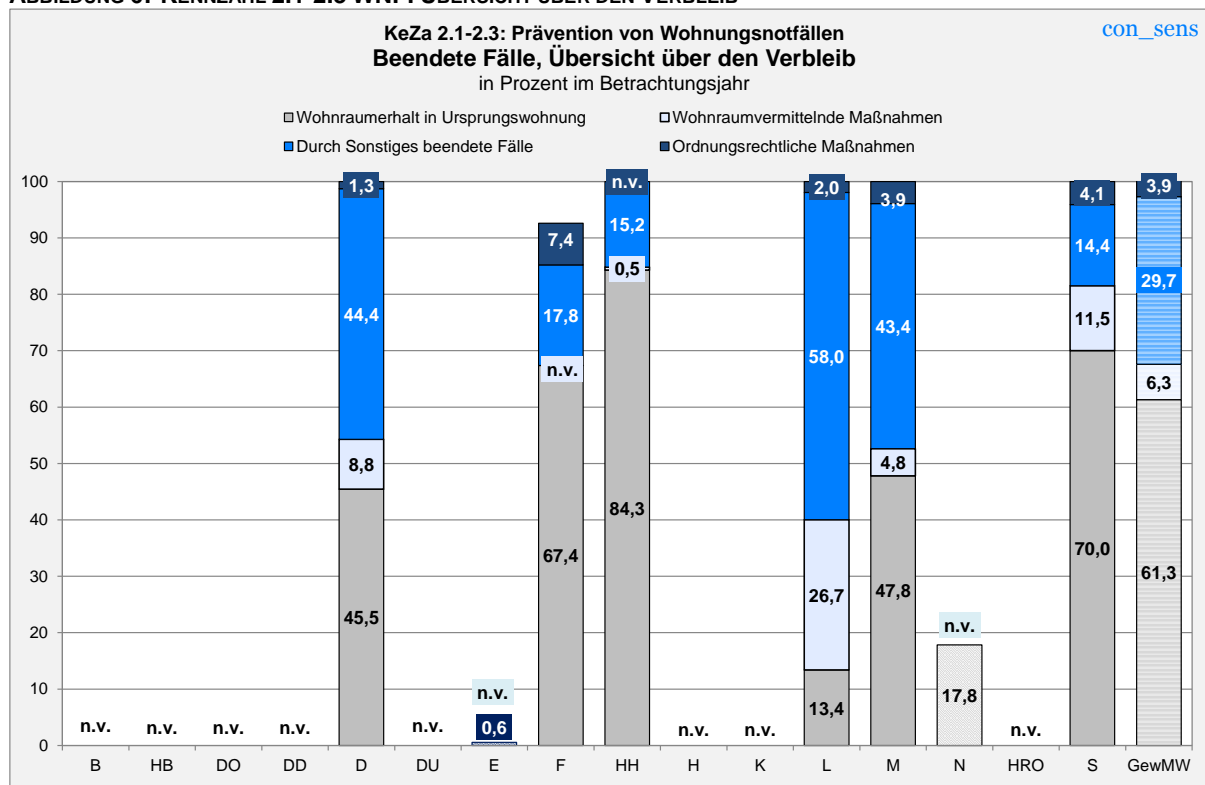
Vorrangiges Ziel der Präventionsarbeit ist immer die Vermeidung von Wohnungsverlust bzw. Obdachlosigkeit. Vor dem Hintergrund der angestrebten Stabilisierung der psychosozialen Situation der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, einem engen Wohnungsmarkt in den meisten Städten sowie der Vermeidung von Folgekosten für Sozialhilfeträger und Betroffene wird daneben aber auch das Ziel verfolgt, nach Möglichkeit die Ursprungswohnung zu erhalten, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

Je frühzeitiger die Fachstelle von dem Wohnungsnotfall Kenntnis erhält, umso rechtzeitig und aussichtsreicher kann sie entsprechende Hilfen zur Vermeidung von Wohnungsverlust einleiten. Diese sind vor allem:

- ▣ Vermittelnde Gespräche mit dem Vermieter
- ▣ Vermittlung an die Schuldnerberatungsstelle zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit
- ▣ Übernahme von Mietschulden zum Erhalt der Wohnung
- ▣ Vermittlung in anderen Wohnraum bei unangemessen hohen Mieten

Die folgende Grafik stellt die Wirkung der geleisteten Präventionsarbeit in Bezug auf die definierten Ziele (siehe auch Kapitel 3.2) dar. Sie zeigt an, wo die in den Städten registrierten Wohnungsnotfälle nach Beendigung der Intervention durch den Sozialhilfeträger verbleiben.

ABBILDUNG 6: KENNZAHL 2.1-2.3 WNF: ÜBERSICHT ÜBER DEN VERBLEIB



Anmerkung: Essen und Nürnberg sind wegen nicht vollständiger Datenlieferung nicht im Mittelwert berücksichtigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in allen Städten der Anteil der Wohnungsnotfälle, die durch eine ordnungsrechtliche Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft beendet werden, am deutlich geringsten im Vergleich zu den anderen Beendigungskategorien ausfällt. *Düsseldorf* zeigt hier mit 1,3 % aller registrierten Beratungsfälle den geringsten Wert. Das vorrangige Ziel der Vermeidung von Obdachlosigkeit und der damit verbundenen hohen Folgekosten kann also in allen Städten als in großem Maße erreicht, im Falle von *Düsseldorf* sogar als quasi erreicht, angesehen werden.

Verbleib der beendeten Fälle

In *Düsseldorf* wird versucht, sich mit dem Vermieter auf Ratenzahlungen oder einen Vergleich zu einigen und nicht per se die Mietschulden zu übernehmen. Darüber hinaus wird ein Ausweichen der Mieter, die sich den eher teuren Wohnraum in der Stadt nicht mehr leisten können, ins Umland vermutet.

Es wird deutlich, dass es insbesondere in *Hamburg*, gefolgt von *Stuttgart* und *Frankfurt* gelingt, die Ursprungswohnung zu erhalten oder drohende Wohnungslosigkeit durch wohnraumvermittelnde Maßnahmen abzuwenden. Hier zeigen die eingesetzten Beratungsangebote oder auch – wie in *Frankfurt* als Strategie gewählt – die konsequente Übernahme von Mietschulden offenbar Wirkung. In *Frankfurt* wird der Wohnraumerhalt durch Zahlung der Mietrückstände vorgezogen, da die Anmietung einer neuen Wohnung in der Regel deutlich teurer ist. Letzteres gilt ebenfalls für *Stuttgart* und *Hamburg*. In aller Regel sind in diesen Städten die fiskalischen und psychosozialen Folgekosten von Wohnungslosigkeit immer höher als die Übernahme von Mietrück-

ständen. In *Frankfurt* waren in der Mehrzahl der beendeten Fälle die gesamten Mietschulden zu übernehmen. Bei Mahnungen oder Kündigungen gelingt es in Einzelfällen auch mit einer Teilübernahme der Mietschulden die Wohnung zu erhalten. Wohnraumvermittelnde Maßnahmen sind hier nicht die Aufgabe der Fachstelle, ggf. wird das Amt für Wohnungswesen eingeschaltet.

In *Stuttgart* wurde die Mietschuldenübernahme dennoch nur in der Hälfte der Fälle (in denen die Ursprungswohnung erhalten werden konnte) als Instrument eingesetzt, in den anderen Fällen konnte die Wohnung durch Beratung und Verhandlungen (z.B. Mietrechtliche Beratung, Unterstützung bei Ratenzahlungsverhandlungen mit dem Vermieter) erhalten werden.

In *Stuttgart* ist die Dichte der durch Sonstiges beendeten Fälle weiterhin am niedrigsten. Dies sind meist Fälle, in denen ein Umzug ohne weiteren Kontakt und Unterstützung durch die Fachstelle erfolgt.

Der hohe Anteil an sonstigen beendeten Fällen in *Düsseldorf* stellt zum einen Fälle dar, bei denen sich die Klienten durch die Beratung in der Fachstelle selbst helfen konnten und die Fachstelle keine Klärung mehr mit dem Vermieter herbeiführen musste. Zum anderen werden hier auch Fälle gezählt, bei denen die Beratung abgebrochen, das Beratungsangebot nicht angenommen wurde oder der Verbleib unbekannt ist (bzw. auch Tod und Haft).

In *Leipzig* ist der hohe Anteil unter „Sonstiges“ wesentlich durch die Zuständigkeit des Sozialdienstes der Fachstelle auch für wohnungslose Personen und zahlreiche Kontaktabbrüche (Fallbeendigung nach sechs Monaten ohne Kontakt) geprägt.

Sonstige beendete Fälle sind in *Frankfurt* z.B. Wegzug oder Aufgabe der Wohnung ohne dass es zu weiteren Kontakten mit der Fachstelle kommt.

#### **4.3. Dämpfung der Folgekosten durch Wohnungsnotfälle und Wohnungsverlust**

Hintergrund des Ziels der Vermeidung von Wohnungsverlust ist auch die Vermeidung oder Dämpfung von Folgekosten eines Wohnungsverlustes für die Kommune.

Ein Hinweis für den effektiven Einsatz der Mittel und eine gelungene Präventionsarbeit *kann* sein, wenn viele von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte bei gleichzeitig geringen Kosten für den Sozialhilfeträger in der Ursprungswohnung verbleiben. Die Höhe der Aufwendungen ist grundsätzlich davon beeinflusst, wie frühzeitig ein von Wohnungsverlust bedrohter Haushalt das Beratungsangebot angenommen hat und wie viele Monatsmieten zu übernehmen waren. Gleichzeitig hat das Mietpreisniveau Auswirkungen auf die durchschnittliche Höhe einer Monatsmiete. Beide Effekte müssen bei der Interpretation berücksichtigt werden.



Jedoch kann es auch für die Kommune wirtschaftlicher sein, in eine neue Wohnung zu vermitteln und die Mietschulden nicht zu übernehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass auch Alternativwohnraum verfügbar ist.

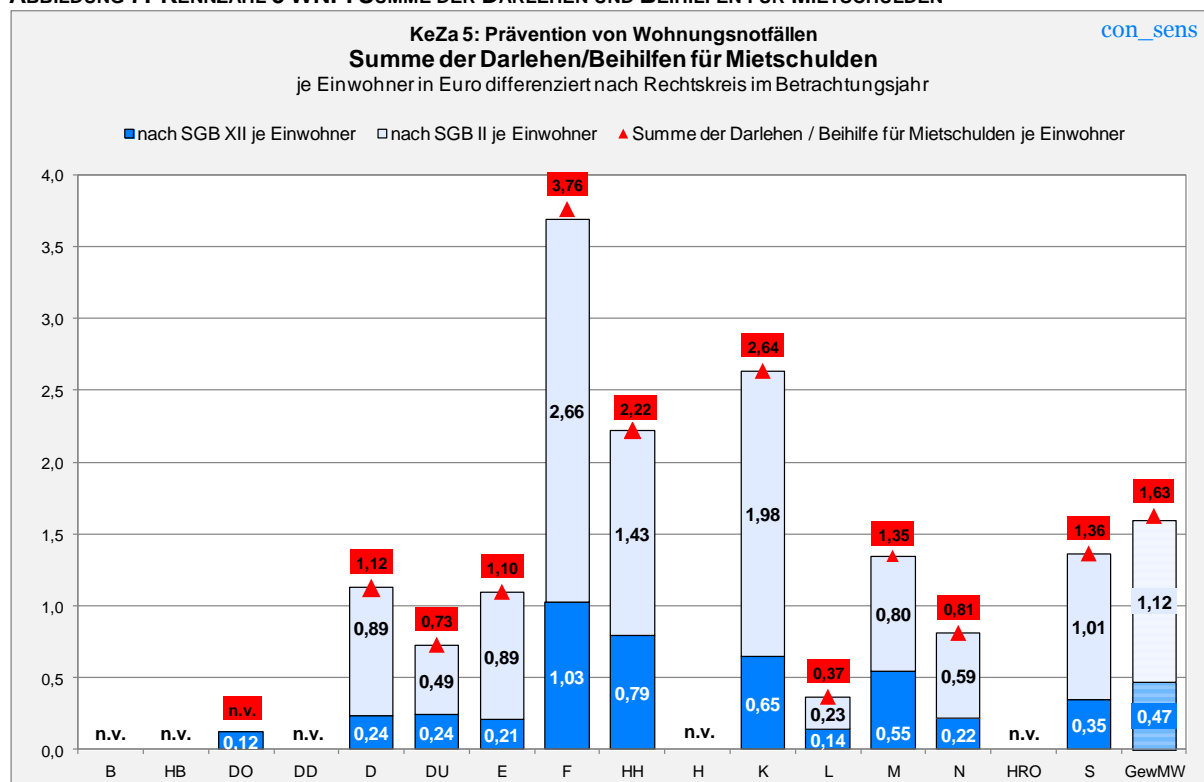
In den drei nachfolgenden Grafiken werden die Kosten, die für Darlehen und Beihilfen für Mietschulden insgesamt aufgewendet wurden, je Einwohner, je Fall, der Darlehen und Beihilfen erhielt, sowie umgerechnet auf die beendeten Fälle mit Verbleib in der Ursprungswohnung dargestellt und anschließend für die einzelnen Städte interpretiert.

Aufgewendete Mittel zur Vermeidung von Wohnraumverlust

In der folgenden Tabelle ist der Inhalt der einzelnen Grafiken zusammengefasst.

Kennzahl	Gibt Hinweis auf:
<b>KeZa 5: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden je Einwohner in Euro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Stellt die Summe der insgesamt für die Übernahme von Mietschulden aufgewendeten Mittel pro Einwohner der Stadt dar. Zeigt damit einen grundsätzlichen Überblick, wieviel finanzielle Ressourcen investiert wurden. Je niedriger der Wert, umso weniger finanzielle Mittel sind geflossen. Die Höhe ist dabei auch von der Anzahl der Wohnungsnotfälle beeinflusst.</li> </ul>
<b>KeZa 9: Kosten pro beendetem Fall mit Wohnraumerhalt in Ursprungswohnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Rechnet die insgesamt für die Übernahme von Mietschulden aufgewendeten Mittel auf die Anzahl der Fälle um, die mit Wohnraumerhalt in Ursprungswohnung beendet wurden. Je niedriger hier also die Werte einer Stadt, in umso mehr Fällen ist es gelungen, die Ursprungswohnung ohne oder mit geringem Einsatz von finanziellen Mitteln zu erhalten.</li> </ul>
<b>KeZa 10: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt, in Euro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Zeigt auf, wie hoch die Summe im Schnitt pro Fall war, in dem Mietschulden übernommen wurden. Je höher hier die Summe, umso höher entweder die Mieten der Stadt oder umso mehr Monatsmieten mussten übernommen werden. Je niedriger, umso frühzeitiger konnte interveniert werden bzw. umso weniger Monatsmieten mussten übernommen werden.</li> </ul>

ABBILDUNG 7: KENNZAHL 5 WNF: SUMME DER DARLEHEN UND BEIHILFEN FÜR MIETSCHULDEN



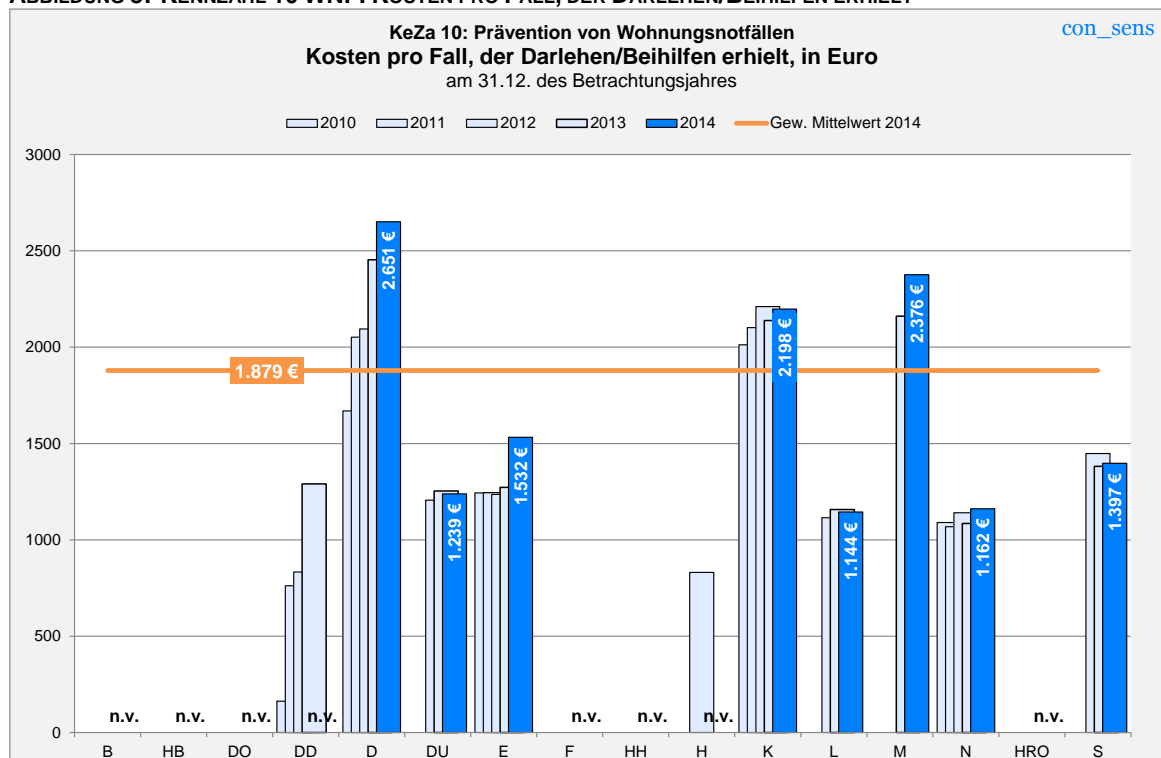
Eindeutiger Spitzenreiter bei den für Darlehen und Beihilfen zur Übernahme von Mietschulden eingesetzten Mitteln pro Einwohner ist auch in diesem Jahr mit 3,76 Euro die Stadt *Frankfurt*, die bei engem Wohnungsmarkt mit gleichzeitig hohen Mieten konsequent Mietschulden übernimmt und dabei, wie bereits dargestellt, einen großen Anteil der Fälle erst nach Vorliegen einer Räumungsklage erreicht.

Auch *Köln*, mit ähnlichen Rahmenbedingungen aber einem hohen Anteil von Fällen, die mit Eingang der Kündigung erreicht wurden, liegt pro Einwohner noch bei 2,64 Euro.

*Hamburg*, mit dem höchsten Anteil der Fälle, in denen die Ursprungswohnung erhalten werden konnte, folgt mit 2,22 Euro pro Einwohner an dritter Stelle.

Die niedrigsten Beträge zeigen *Leipzig* und *Duisburg*, wobei insbesondere *Duisburg* die von Wohnungsnotfall Betroffenen frühzeitig erreicht. Beide Städte weisen jedoch auch einen Wohnungsmarkt mit moderateren Mieten und noch vorhandenem Alternativwohnraum auf.

ABBILDUNG 8: KENNZAHL 10 WNF: KOSTEN PRO FALL, DER DARLEHEN/BEIHILFEN ERHIELT



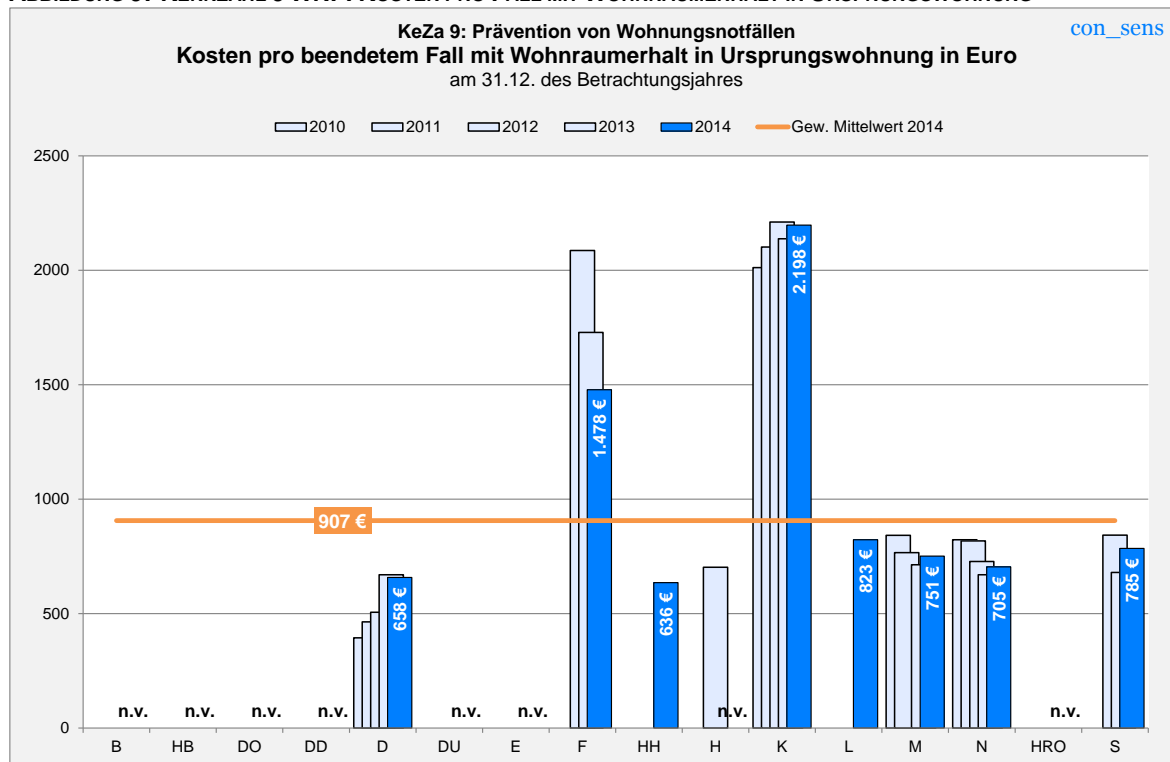
Die Städte *Düsseldorf*, *Köln* und *München* zeigen die deutlich höchsten durchschnittlichen Aufwendungen pro Fall, in denen Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden, was unter anderem von einem hohen Mietniveau beeinflusst ist. Hierdurch wird deutlich, dass, wenn Mietschulden übernommen werden, auch hohe Kosten entstehen. Generell lässt sich feststellen, dass es sich bei der Höhe der zu übernehmenden Mietschulden zumeist um mindestens zwei bis drei Monatsmieten handelt.

Mit knapper werdenden Unterbringungsressourcen insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsproblematik und Wohnungsmarktsituation entwickelte sich in *Düsseldorf* die Einsicht, bei der Übernahme von Mietrückständen höhere Übernahmebeträge zu kalkulieren, um eine Aufnahme in Obdachlosenunterkünfte zu vermeiden. Dabei ist die Übernahme von sehr hohen Mietschulden im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Gerade in den Fällen, in denen Privatvermieter sowohl eine Kündigung als auch eine Räumungsklage aus zunächst wirtschaftlichen Überlegungen sehr lange hinauszögern, wachsen Mietschulden in beträchtlicher Höhe an, die auch unter Berücksichtigung von Vergleichsverhandlungen im Ergebnis immer noch einen beträchtlichen Finanzaufwand für die Kommune darstellen.

Auch in *Essen* ist man dazu übergegangen, auch höhere Mietschulden zu übernehmen, da die Erkenntnis gewonnen wurde, dass der Ressourceneinsatz für Beratung und Rückführung aus der Obdachlosenunterkunft tendenziell teurer wird.

Leipzig, Nürnberg und Duisburg haben die niedrigsten durchschnittlichen Aufwendungen pro Fall, in dem Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden und liegen auch bei den Aufwendungen pro Einwohner deutlich unter dem Mittelwert.

ABBILDUNG 9: KENNZAHL 9 WNF: KOSTEN PRO FALL MIT WOHNRAUMERHALT IN URSPRUNGSWOHNUNG



Nürnberg ist wegen nicht vollständiger Datenlieferung nur bedingt vergleichbar

Düsseldorf und Hamburg zeigen bei den durchschnittlichen Kosten pro beendetem Fall die niedrigsten Werte. Insbesondere Hamburg gelingt es, über 84 % der Haushalte in der Ursprungswohnung zu halten. Das hier etablierte Präventionskonzept, welches insbesondere auf Kooperation mit relevanten Trägern und Hausbesuche bei Nichtmelden der betroffenen Haushalte setzt, zeigt offenbar Wirkung, da es häufig gelingt, durch Beratungsarbeit statt Mietschuldenübernahme die Ursprungswohnung zu erhalten.

Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass nicht in allen Fällen mit Verbleib in der Ursprungswohnung gezahlt wurde. Fälle, in denen durch andere Maßnahmen, wie z.B. vermittelnde Gespräche, Wohnraum erhalten wurde, sind ebenfalls einbezogen. Demzufolge haben die Städte, denen es gelingt, Wohnraum zu erhalten ohne dass Mietschulden übernommen wurden, niedrigere Fallkosten.

Frankfurt zeigt in der oben abgebildeten Grafik die höchsten Werte nach Köln. Hier bildet sich die konsequente Übernahme von Mietschulden zur Vermeidung von Wohnungsverlust ab, die mit einer hohen Anzahl beendeter Fälle mit Verbleib in der Ursprungswohnung einhergeht (über 60 %). Außerdem ist in Frankfurt auffällig, dass bei Kündigungen von Privatvermietern oft schon sehr hohe Mietschulden vorhanden sind.

Allerdings weist *Frankfurt* immer noch den zweithöchsten Anteil an Haushalten auf, die in eine Unterkunft eingewiesen werden mussten (7,4 %, siehe Abbildung 6).

*Stuttgart*, nach *Hamburg* mit dem höchsten Anteil der Fälle, bei denen es gelingt die Ursprungswohnung zu erhalten, und nach *Frankfurt* dem höchsten Anteil von Fällen, die mit einer Klage in die Beratung kommen, zeigt in allen drei aufgeführten Grafiken zu den Aufwendungen Werte deutlich unter dem Mittelwert. Insofern werden die Fälle evtl. nicht so frühzeitig erreicht wie in anderen Städten; trotzdem können viele Fälle auch ohne eine Mietschuldenübernahme aufgrund einer guten Beratungstätigkeit und anderen Lösungen in der Ursprungswohnung verbleiben.

In *Köln* zeigt sich ein ähnliches Bild wie in *Frankfurt*. Die Kosten pro Einwohner, pro Fall, in dem Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden, und pro beendeten Fall mit Verbleib in der Ursprungswohnung sind jeweils die zweithöchsten bzw. die höchsten im Städtevergleich. Auch hier werden zur Vermeidung von Wohnungsverlust bei einem engen Wohnungsmarkt mit relativ hohem Mietniveau vorrangig Mietschulden übernommen. Für *Köln* liegt leider nur die tatsächliche Anzahl der beendeten Fälle mit Verbleib in der Ursprungswohnung vor, nicht jedoch die insgesamt beendeten Fälle, so dass keine Aussage darüber getroffen werden kann, wie hoch der Anteil ist, bei dem es gelingt, die Ursprungswohnung zu erhalten.

Für *München* bildet sich ab, dass es in einer hohen Zahl der Fälle gelingt, die Betroffenen frühzeitig zu erreichen. Zwar sind die durchschnittlichen Kosten in den Fällen, in denen Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden, sehr hoch, pro beendetem Fall jedoch deutlich unter dem Mittelwert, da die Fälle offenbar häufig ohne Zahlungen beendet werden konnten.

## 5. Fazit und Ausblick

In dem vorliegenden Bericht wurden erste Kennzahlenergebnisse zum Aufgabenfeld Prävention von Wohnungsnotfällen betrachtet. Der Kennzahlenvergleich dient in diesem Zusammenhang dazu, Transparenz über das Leistungsgeschehen herzustellen, Entwicklungen zu erkennen und Steuerungsansätze zu verdeutlichen. Jedoch zeigt der Bericht auch die teilweise regionalbedingt sehr unterschiedlich akzentuierten Rahmenbedingungen auf, die die Ausgestaltung der Leistung beeinflussen.

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass das Ziel des frühzeitigen Erreichens der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor oder gleich nach Erhalt der Kündigung insbesondere durch Präventionskonzepte, die auf niedrigschwellige Beratungsangebote in den Stadtteilen und intensive Netzwerkarbeit setzen, umgesetzt werden kann.

Auch zeigt sich, dass die teilweise mit hohem Personaleinsatz verbundene, intensive und oftmals aufsuchende Beratungsarbeit auch in Städten mit engem Wohnungsmarkt und hohen Mieten greifen kann und Wohnungsverlust verhindern kann, ohne dass Mietschulden per se übernommen werden. Demzufolge kann es wirtschaftlicher sein, in entsprechendes Personal als in Mietschuldenübernahme zu investieren

Durch die Abhängigkeit von strukturellen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt und den insbesondere in den großen Großstädten ansteigenden Zahlen von Menschen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, ist von einer weiteren Zuspitzung der Situation im Arbeitsfeld Prävention von Wohnungsnotfällen auszugehen.

Vor diesem Hintergrund gewinnt das Thema Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung, aber auch die Frage, wie es gelingen kann frühzeitig zu intervenieren, bleibt relevant. Aufschluss darüber können auch Erkenntnisse über die betroffenen Personengruppen geben. Daher werden insbesondere Nachbetreuung und Nachhaltigkeit sowie die nähere Betrachtung der Personengruppen, die von Wohnungsnotfällen bedroht oder betroffen sind, weiter im Benchmarkingkreis erörtert und mit den dazu neu entwickelten Kennzahlen betrachtet werden.

Die Datenlage soll weiter optimiert und die vorliegenden Kennzahlen weiterentwickelt werden, um auch hier im Sinne eines Benchlearnings im Austausch über die Ergebnisse steuerungsrelevante Erkenntnisse für die einzelnen Städte zu ermöglichen.

## 6. Anhang: Städteprofile

### 6.1. Dortmund

Stadt	Dortmund
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p>Organisation der Fachstelle 1,85 vzv Teamleitungen 16,55 vzv MitarbeiterInnen</p> <p>Anbindung der Fachstelle Sozialamt – Fachdienst Wohnen</p> <p>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich? Die Fachstelle entscheidet und übernimmt Mietschulden sowohl nach dem SGB XII wie auch nach dem SGB II</p> <p>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich? Die Fachstelle gewährt Leistungen nach dem SGB XII; die Auszahlung der Leistungen nach dem SGB II erfolgt durch das Jobcenter Dortmund.</p> <p>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation? Die Fachstelle ist besetzt mit Sozialarbeit sowie Verwaltungsfachkräften des gehobenen und mittleren Dienstes.</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p>Wer kann kommen und wie? Jede Einwohnerin / jeder Einwohner mit einem mietrechtlichen Problem (Miet- oder Energieschulden) kann in der Fachstelle seine Ansprüche überprüfen lassen. Dies kann aus eigenem Antrieb oder auf Aufforderung (Einladung durch die Fachstelle) erfolgen.</p> <p>Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.? Bei laufendem Leistungsbezug nach SGB XII erfolgt die Geltendmachung von Ansprüchen im örtlich zuständigen Sozialbüro und wird dort bis zur Klageerhebung bearbeitet. Leistungsempfänger nach dem SGB II werden vom Jobcenter an die Fachstelle Wohnen verwiesen.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen? Die großen Dortmunder Wohnungsgesellschaften informieren bei jeder fristlosen Kündigung wegen Mietrückständen die Fachstelle. Das Verfahren ist standardisiert aber nicht schriftlich vereinbart.</p> <p>Das Verfahren mit dem Amtsgericht ist gesetzlich geregelt; die Fachstelle wird über jede Räumungsklage in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Beim laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII informiert die Fachstelle das Jobcenter bzw. Sozialbüro über die vorliegende fristlose Kündigung mit der Bitte, die Mieten direkt an den Gläubiger zu überweisen. Zwischen Jobcenter und Sozialamt wurde eine schriftliche Vereinbarung geschlossen.</p>

Stadt	Dortmund
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p>Inhaltlicher Schwerpunkt: Hilfen zum Erhalt und zur Erlangung einer Wohnung bei fristlosen Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen</p> <p>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet? Bei erstmaligen Problemlagen werden die Lebensumstände, insbesondere die finanziellen Verhältnisse, der hilfesuchenden Person durch die Fachstelle geprüft. Falls keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII gewährt werden können, wird geprüft in welchem Rahmen Hilfsmöglichkeiten bestehen. Bei laufenden Ansprüchen nach dem SGB II oder SGB XII wird erhaltenswerter Wohnraum durch Übernahme der Rückstände gesichert.</p> <p>Die weiteren Mietzahlungen o.ä. werden entweder aus den Leistungsansprüchen von Jobcenter oder Sozialamt direkt überwiesen oder soweit möglich durch Abtretung eigenen Einkommens sichergestellt.</p> <p>Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen?</p> <p>Die von Obdachlosigkeit bedrohte Person wird durch die Sozialarbeit der Fachstelle schriftlich um persönliche Kontaktaufnahme gebeten.</p> <p>Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</p> <p>In schwierigen Fällen werden auch Hausbesuche durch Sozialarbeit durchgeführt.</p>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p>Wie wird konkret durch wen interveniert?</p> <p>Die Fachstelle nimmt Kontakt zum Gläubiger auf und versucht eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.</p> <p>Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es?</p> <p>Dortmund unterhält eine Frauen- sowie eine Männerübernachtungsstelle. Darüber hinaus gibt es ein sog. Wohnungsvorhalteprogramm. Hier ist die Stadt Eigentümer oder Mieter und vermietet bzw. untervermietet an die notleidenden Personen.</p> <p>Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</p> <p>Der Wohnungsnotfall wird immer durch die Fachstelle begleitet; bei schwierigen Fällen auch durch Sozialarbeit. Soweit dies erforderlich ist, werden Gesundheits- und / oder Jugendamt eingeschaltet.</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben?</p> <p>Nachbetreuung ist im Regelfall nicht vorgesehen. Lediglich bei Notfallbetreuung soll durch Sozialarbeit eine Vermittlung in neuen Wohnraum erfolgen.</p> <p>Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</p> <p>Es erfolgt ausschließlich in Notfällen eine Nachbetreuung.</p>



## 6.2. Düsseldorf

Stadt	Düsseldorf
<b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b>	<p><u>Aufgaben?</u> Die Zentrale Fachstelle bietet persönliche Beratung in Fällen fristloser Kündigung wegen Mietschulden, Räumungsklage oder Zwangsräumung. Sie hat grundsätzlich die Möglichkeit über die Gewährung eines Mietschuldendarlehens oder einer Beihilfe zu entscheiden. In Fällen gescheiterter Prävention ist sie nach dem Ordnungsbehördengesetz unterbringungsverpflichtet. Unter bestimmten Voraussetzungen übernimmt sie Mietkosten für Inhaftierte, prüft und entscheidet Entrümpelungen von Wohnraum mit dem Ziel des Wohnraumerhalts. gem. § 67 SGB XII.</p> <p><u>Wo angebunden?</u> Die Zentrale Fachstelle ist innerhalb der Stadtverwaltung Düsseldorf dem Dezernat 06 für Jugend, Schule, Soziales und Sport zugeordnet, dort als eine Abteilung im Amtes für soziale Sicherung und Integration.</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Im SGB II entscheidet sie über ein Mietschuldendarlehen oder eine Beihilfe. Im SGB XII entscheidet und gewährt sie ein Mietschuldendarlehen oder eine Beihilfe.</p> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Nur im SGB XII</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u> In der Prävention von Wohnungsnotfällen arbeiten Diplom-Sozialarbeiter, Diplom-Sozialpädagogen, Diplom-Verwaltungswirte sowie Ökotrophologen.</p>
<b>Zugang</b>	<p><u>Wer kann kommen und wie?</u> Grundsätzlich kann sich jeder Düsseldorfer Bürger, dem Wohnungsverlust droht oder der bereits wohnungslos ist persönlich oder telefonisch an die Zentrale Fachstelle wenden. Eine weitergehende Bearbeitung erfolgt i.d.R. nur bei persönlicher Vorsprache.</p> <p><u>Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u> Niederschwellige Arbeit in Form von Mieterbüros erfolgt in aktuell vier definierten Quartieren auf Grundlage einer Kooperation mit dort ansässigen Wohnungsanbietern. Die Arbeit umfasst u.a. die Bereiche Mietschuldenproblematik, nicht bedarfsgerechte Wohnraumverhältnissen, Wohnumfeldverbesserung sowie Vernetzung der Akteure vor Ort.</p>
<b>Kooperationsstruktur</b>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt?</u> Die Mieterbüros basieren auf eine Kooperationsvereinbarung mit der im jeweiligen Quartier vertretenen Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus regelt eine Kooperationsvereinbarung zwischen Fachstelle, Trägern der Wohnungslosenhilfe sowie Vertretern der Wohnungswirtschaft die Integration schwer vermittelbarer obdachloser Menschen in den Wohnungsmarkt.</p> <p>Mit dem Jobcenter wurde vereinbart, dass die Entscheidung über ein Mietschuldendarlehen die Zentrale Fachstelle trifft, die Bescheiderteilung sowie Zahlbarmachung erfolgt durch das Jobcenter.</p> <p><u>Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe?</u> Das Verfahren im Bereich „Beratung für Wohnungsnotfälle“ ist per Dienstanweisung festgelegt und somit standardisiert.</p> <p><u>Schriftliche Vereinbarungen?</u> ja</p>

Stadt	Düsseldorf
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet?</u>                      Die Mitarbeiter der Eingangsberatung schreiben nach Eingang einer Mitteilung über eine fristlose Kündigung aufgrund von Mietrückständen, Räumungsklage oder Zwangsräumung unverzüglich die Betroffenen an und unterbreiten ein Beratungsangebot. Betroffene können zu den Sprechzeiten auch aus eigener Initiative vorsprechen.</p> <p>Im Falle eines Erstkontaktes nimmt die Eingangsberatung eine erste Prüfung des Sachverhaltes vor. Sollte weitere Beratungsbedarf bestehen, wird der Fall an die „Fallführung“ im Backoffice abgegeben.</p> <p>Sollte kein Kontakt zustande gekommen sein, wird der Wohnungsnotfall ebenfalls an die Fallführung weitergegeben, mit dem Ziel der Kontaktaufnahme. Die Kontaktaufnahme erfolgt über Anschreiben und Hausbesuche.</p> <p>Die Fallführung leitet alle notwendigen Schritte zum Erhalt des Wohnraums bzw. zur Vermittlung von Wohnraum ein.</p> <p>Diese können sein: Information an Leistungsträger wegen Zweckentfremdung zukünftige Mieten direkt anzuweisen. Einladungsschreiben mit Beratungsangebot; Beratung, Übernahme von Mietrückständen, Einbindung und Vermittlung an Dritte wie Schuldnerberatung, Suchtberatung, Wohnraumvermittlung...etc.</p> <p><u>Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen?</u>                      Per Anschreiben mit dem Angebot einer Beratung, telefonischer Kontakt, Hausbesuch</p> <p><u>Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u>                      Ja.</p>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert?</u>                      siehe oben</p> <p><u>Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es?</u>                      Sollten alle im Vorfeld beschriebenen Maßnahmen erfolglos sein und der Klient auch persönlich keine Möglichkeit zur Selbsthilfe haben, besteht gegenüber der Stadt Düsseldorf ein Unterbringungsanspruch nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG).</p> <p><u>Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u>                      Mitarbeiter des Sachgebietes „Beratung für Wohnungsnotfälle“ sind zuständig von Bekanntwerden des Wohnungsnotfalls bis zur Behebung des Wohnungsnotfalles.</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben?</u>                      Im Einzelfall kann durch den Fallführer eine Begleitung über den Abschluss des Falles hinaus für notwendig erachtet werden. (z.B.Folgeanträge)                      Grundsätzlich besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer sozialarbeiterischen Betreuung im Sinne der Nachsorge.</p> <p><u>Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u>                      Orientiert sich am tatsächlichen, individuellen Bedarf. Seniorenhaushalte, sowie psychisch und physisch kranke Menschen stehen hier im Vordergrund.</p>

### 6.3. Duisburg

Stadt	Duisburg
<b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b>	<p><u>Aufgaben?</u> Wohnungsverlust verhindern, Wohnungsvermittlung, Unterbringung, Schuldner- und Insolvenzberatung, Stadtteilarbeit</p> <p><u>Wo angebunden?</u> Amt für Soziales Und Wohnen</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Mietschuldübernahme nach SGBII/XII möglich</p> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Eine Leistungsgewährung ist nicht möglich</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u> 2,0 Stellen Fallanlage, Sachbearbeiter, 6,0 Stellen Akuthilfe Sachbearbeiter 2,0 Stellen Darlehensauszahlung und –verwaltung, Sachbearbeiter 5,0 Stellen Stadtteilsozialarbeit, Sozialarbeiter 10,0 Stellen Schuldner- und Insolvenzberater 4,0 Stellen Unterbringung/präventive Wohnraumvermittlung, Sachbearbeiter 2,0 Stellen Soziale Wohnraumhilfe, Sachbearbeiter 2,0 Stellen Kassen- und Haushaltsangelegenheiten, Sachbearbeiter 1,0 Stelle Nachgehende Hilfe für Drogengebraucher, Sozialarbeiter 4,0 Stelle Nachgehende Hilfe für Einzelpersonen, Sozialarbeiter 1,0 Stelle Sekretariat 2,0 Stellen Arbeitsgruppenleiter 1,0 Stelle Leitung</p>
<b>Zugang</b>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u> Öffnungszeiten von 8.00 Uhr-12.00 Uhr und von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr Akuthilfe und Schuldnerberatung Sprechzeiten von 9.00 – 11.00 Uhr Sprechzeiten finden auch in den Bezirken vor Ort statt.</p>
<b>Kooperationsstruktur</b>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen?</u> Sowohl die Prävention als auch die Unterbringung von akut wohnungslosen Personen sind durch standardisierte Verfahren geregelt. Eine Trägerübergreifende Fachkonzeption für akut wohnungslose Menschen sowie ein Kooperationsvertrag regelt die Hilfen und Zuständigkeiten der Beteiligten: Diakoniewerk Duisburg GmbH, Landschaftsverband Rheinland, jobcenter Duisburg und Stadt Duisburg. Vertrag zur Übernahme von Dienst- und Serviceleistungen für das jobcenter Duisburg nach § 44 b SGB II (Fallbearbeitung Mietrückstände SGB II) Vertrag mit einem privaten Hotelbetreiber</p>
<b>Leistungen der Prävention</b>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet? Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen? Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u> Nach Bekanntwerden eines Falles werden die Betroffenen angeschrieben, erfolgt zeitnah kein Kontakt, werden sie aufgesucht. Dies wiederholt sich bei jeder Statusänderung (Kündigung, Klage, Räumungstermin)</p>
<b>Leistungen der Intervention</b>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert? Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es? Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u> In einer Zentralen Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle werden alleinstehende Wohnungslose beraten, ihr Hilfebedarf festgestellt, wirtschaftlich erstversorgt und in verschiedene Wohnformen oder Einrichtungen vermittelt. Personen erhalten im Anschluss an eine Wohnungsvermittlung bei Bedarf eine aufsuchende Hilfe. (Kooperationsprojekt Stadt Duisburg-Diakoniewerk Duisburg GmbH) Notunterkunft Notschlafplätze 5 Plätze( Frauen 1), Clearingunterkunft 2 Einzelappartements, kurzfristige Unterkunft 5 Plätze für Frauen, Hotelplätze,</p>
<b>Leistungen der Nachbetreuung</b>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben? Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u> Die Schuldner- und Insolvenzberatung wird bei einer Überschuldungssituation hinzugezogen und begleitet den Fall eigenständig weiter. Die Stadtteilsozialarbeit wird bei schwierigen Fällen, z.B. Haushalten mit multiplen Problemen, hinzugezogen. Die Nachbetreuung richtet sich nach der Problemlage. Einzelpersonen aus dem wohnungslosen Bereich werden bis zu 6 Monaten im Wohnraum begleitet.</p>

## 6.4. Essen

Stadt	Essen
<b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b>	<p>Die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit ist dem Amt für Soziales und Wohnen zugeordnet und bearbeitet alle anstehenden Räumungsbegehren (vor Wohnungskündigung, Wohnungskündigung, Räumungsklagen und festgesetzte Räumungstermine). Eine Unterscheidung zwischen Leistungen nach dem SGB II/ SGB XII wird nicht vorgenommen. Neben dem Wohnungserhalt durch z.B. Beratung und Übernahme rückständiger Mieten werden Wohnungen auch direkt vermittelt und – wenn erforderlich – Wohnungsnotfälle in der städtischen Notunterkunft untergebracht.</p> <p>Darüber hinaus ist die Fachstelle für die Übernahme rückständiger Energiekosten bei Leistungsansprüchen gem. SGB XII verantwortlich.</p> <p>Mietschulden und Energiekostenrückstände werden direkt durch die Fachstelle angewiesen (Ausnahme: Energiekostenrückstände gem. SGB II).</p> <p>In der Fachstelle sind zurzeit insgesamt 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig – dabei handelt es sich sowohl um Verwaltungsexperten als auch Sozialarbeiter.</p>
<b>Zugang</b>	<p>Jede Bewohnerin und jeder Bewohner in Essen, bei dem Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage droht, kann sich ohne Voranmeldung an fünf Tagen die Woche persönlich oder telefonisch in der Fachstelle melden. Darüber hinaus nehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei Vorliegen entsprechender Mitteilungen (Kündigung, Räumungsklage, Räumungstermin) mit den Betroffenen Kontakt auf. Dies erfolgt sowohl durch schriftliche Einladungen, aber auch durch Hausbesuche („aufsuchende Hilfe“). Zusätzlich liegen bei den großen Wohnungsgesellschaften in Essen entsprechende Info-Flyer aus (diese sind auch der Räumungsklage des Amtsgerichtes beigelegt).</p>
<b>Kooperationsstruktur</b>	<p>Mit den Wohnungsgesellschaften gibt es Vereinbarungen, damit durch frühes Bekanntwerden von Wohn- und Mietproblemen (vor Kündigung; Kündigung) eine zeitnahe Intervention möglich ist. Auch in den lokalen Medien wird die Arbeit und Aufgabe der Fachstelle dargestellt, so dass die betroffenen Mieter und auch privaten Vermieter den Kontakt suchen können.</p> <p>Die Jobcenter in Essen kennen die Fachstelle gut und verweisen bei Zuständigkeit sofort nach dort – es findet ein regelmäßiger Fachaustausch statt.</p> <p>Zudem gibt es schriftliche Vereinbarungen mit verschiedenen Wohlfahrtsträgern. Diese unterstützen sowohl bei Wohnungserhalt als auch bei der Wohnungssuche.</p>
<b>Leistungen der Prävention</b>	<p>Aufgabe der Prävention ist zuerst der Wohnungserhalt durch Beratung und Übernahme von Mietschulden. In wenigen Fällen kann es jedoch sinnvoller sein (z.B. bei erforderlichem Wechsel des sozialen Umfeldes), Wohnungslosigkeit durch Wohnungsvermittlung in eine andere Wohnung zu verhindern. Neben Beratung, Mietschuldenübernahme und Wohnungsvermittlung ist die Stabilisierung des Wohnverhältnisses (z.B. durch die Sozialbegleitung) eine weitere wichtige Aufgabe, um den Wohnraum für die Betroffenen dauerhaft zu erhalten. Alle Leistungsangebote erfolgen sowohl schriftlich als auch persönlich im Rahmen der aufsuchenden Hilfen.</p>
<b>Leistungen der Intervention</b>	<p>Jede Person (Wohnungsnotfall) wird angeschrieben und durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle persönlich aufgesucht – teilweise auch mehrmals innerhalb eines Räumungsverfahrens. Neben dem Wohnungserhalt und der Wohnungsvermittlung kann – als letzte Maßnahme – auch die ordnungsbehördliche Unterbringung in der städtischen Notunterkunft in Betracht kommen. Bei Wohnungsräumung erfolgt die Begleitung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle, soweit erforderlich.</p>
<b>Leistungen der Nachbetreuung</b>	<p>Die Nachbetreuung erfolgt durch städtische Kooperationspartner (Träger der Wohlfahrtshilfe). Die Nachbegleitung erfolgt in der Regel für zunächst sechs Monate; kann bei Bedarf aber verlängert werden. Kriterien für die Unterstützung sind z.B. Suchterkrankungen oder psychische Auffälligkeiten – aber auch bei Überforderung ist eine begleitende Hilfe möglich. Sofern der Wohnungserhalt nicht möglich war, wird in jedem Fall mit dem Haushalt Kontakt aufgenommen. Ziel ist dabei neben der persönlichen Stabilisierung nach dem Wohnungsverlust die baldige Rückkehr in eine eigene Wohnung (Housing first).</p>

## 6.5. Frankfurt

Stadt	Frankfurt am Main
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p><u>Aufgaben?</u>  <u>Wo angebunden?</u>  <u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>  <u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>  <u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u></p> <p>Bis zum 20.08.2012 war die Prävention von Wohnungsnotfällen in neun verschiedenen Sozialrathäusern angesiedelt. Am 20.08.2012 nahm das neuformierte Team Hilfen zur Wohnungssicherung (HzW) seine Arbeit auf. Das Team ist organisatorisch dem Sozialrat-haus Gallus angebunden.                  Zu den Aufgaben des Teams Hilfen zur Wohnungssicherung gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verringern der Zwangsräumungsquote</li> <li>➤ Nachhaltigkeit der Hilfe sichern</li> <li>➤ weiterentwickeln der fachlichen Qualität</li> <li>➤ Konzept für Prävention und Nachsorge entwickeln</li> <li>➤ Vernetzungsarbeit intensivieren</li> <li>➤ Implementierung eines Steuerungs- und Controllingsystems</li> </ul> <p>Das Team Hilfen zur Wohnungssicherung ist zuständig,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete (inklusive Nebenkosten) in Verzug geraten ist (<i>Grund für fristlose Kündigung, siehe § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB i.V.m. § 569 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB</i>),</li> <li>➤ wenn der Mieter in einem Zeitraum von mehr als zwei Monaten, mit einem Betrag in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate inklusive Nebenkosten erreicht (<i>Grund für fristlose Kündigung, siehe § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB</i>),</li> <li>➤ bei Kündigungen wegen Mietrückständen,</li> <li>➤ bei Kenntnis / Mitteilung des Amtsgerichts über Räumungsklagen,</li> <li>➤ bei Kenntnis / Mitteilung der Gerichtsvollzieher über Zwangsräumungstermine,</li> <li>➤ bei mietswidrigem / störendem Verhalten oder Wohnungsverwahrlosung, sofern eine Wohnungskündigung vorliegt,</li> <li>➤ nach Wohnungsverlust bei wohnfähigen Personen, bis zur Versorgung mit regulärem Wohnraum,</li> <li>➤ für Erstberatung bei Personen mit Mietrückständen, unabhängig von der Höhe, (z.B.: Informationen durch JC/SRH über Sanktionen, die Unterkunftskosten betreffen),</li> <li>➤ wenn Volljährige von Wohnungslosigkeit bedroht oder akut betroffen sind.</li> <li>➤ bei Akutversorgung für Minderjährige auf Nachfrage Kinder und Jugendsozialdienst (KJS).</li> </ul> <p>Die Übernahme und Anweisung von Mietschulden nach dem SGB II und SGB XII werden vom Fachteam Hilfen zur Wohnungssicherung übernommen. In Einzelfällen werden noch andere Leistungen nach dem SGB II und SGB XII gewährt (Umzugskosten, Maklerkosten, Kaution, Möblierung etc.).</p> <p>Die Arbeit wird in einem multiprofessionellen Team mit Sozialarbeitern und Verwaltungsfachangestellten geleistet.</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u></p> <p>Jeder Mietschuldner kann in unsere Beratungsstelle kommen. Am Montag und Donnerstag gibt es einen offenen Sprechtag. In Notfällen sind wir jederzeit erreichbar. Im Jahr 2014 hatten wir über 10.000 Vorsprachen. Außenstellen sind nicht vorhanden, allerdings verweisen die dezentralen Sozialrathäuser auf uns.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen?</u></p> <p>Die Gewährung von Leistungen nach dem § 22 Abs.8 SGB II, sind gemäß der Vereinbarung zwischen dem Jobcenter Frankfurt am Main und dem Magistrat der Stadt Frankfurt am Main auf das Jugend- und Sozialamt (rück-) übertragen worden. Daneben hat das Jobcenter Frankfurt am Main und das Jugend- und Sozialamt eine Vereinbarung (Nebenabrede) getroffen, um eine funktionierende Kommunikations- und Kooperationsstruktur zu ermöglichen. Einzelne, immer wieder auftretende Konstellationen oder Problemlagen werden im Rahmen des zweimal jährlich verabredeten Kooperationstreffens besprochen. Mit den großen Wohnungsgesellschaften und allen anderen Kooperationspartnern werden regelmäßige Kooperationsgespräche geführt.</p>

Stadt	Frankfurt am Main
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet? Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen? Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wohnungsgesellschaften legen bei Mahnungen wegen Mietrückständen oder bei Kündigungen ihren Schreiben an den Mieter den Flyer von HzW bei.</li> <li>• Gemäß der o.a. Nebenabrede zwischen dem Jobcenter Frankfurt am Main und dem Magistrat der Stadt Frankfurt am Main informiert das Jobcenter das Fachteam HzW unverzüglich, wenn es über Fälle von Mietrückständen, Kündigungen, Räumungsklagen oder Zwangsräumungen Kenntnis erhält und stellt sämtliche vorhandenen und relevanten Unterlagen zur Verfügung.</li> <li>• Sobald das Fachteam HzW von den o.a. Fällen Kenntnis erhält, wird in einem geregelten Verfahren Kontakt mit den betroffenen Mietern aufgenommen.</li> <li>• Bei Mahnungen und Kündigungen in Erstfällen erfolgt seitens des Wirtschaftsdienstes von HzW ein Anschreiben an den Mieter mit dem Angebot, bei dem Fachteam vorzusprechen bzw. Kontakt aufzunehmen.</li> <li>• Bei Räumungsklagen erfolgt das entsprechende Anschreiben durch den Sozialdienst von HzW. In dem Schreiben wird ebenso das Angebot gemacht, mit dem Fachteam Kontakt aufzunehmen. Sofern diese Haushalte auf das Anschreiben nicht reagieren, erfolgt nach 10 Tagen ein Hausbesuch durch den Sozialdienst von HzW.</li> <li>• Bei der Ankündigung von Zwangsräumungen erfolgt ebenfalls durch den Sozialdienst von HzW ein Anschreiben an den betroffenen Haushalt. Bei Nichtreaktion des betroffenen Haushalts erfolgen ein oder mehrere Hausbesuche durch den Sozialdienst von HzW. Die Quantität der Hausbesuche bemisst sich nach Informationen zur Anwesenheit der Mieter und der entsprechenden Fallkonstellation (z.B. Erwachsene mit minderjährigen Kindern, Personen über 65 Jahren, psychisch Kranke Personen).</li> <li>• Sofern bei HzW besondere soziale Problematiken bekannt sind oder vermutet werden, kann der Sozialdienst von HzW bei Bedarf einen externen Träger beauftragen. Dessen Mitarbeiter versuchen durch Hausbesuche auch zu verschiedenen Zeiten mit den betroffenen Haushalten Kontakt zu bekommen.</li> <li>• Sofern minderjährige Kinder in dem Haushalt sind wird bei bevorstehenden Zwangsräumungen der zuständige Kinder- und Jugendsozialdienst vom Sozialdienst HzW informiert. Die Zusammenarbeit wird dann je nach Einzelfall verabredet.</li> </ul>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert? Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es? Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u></p> <p>Der Wirtschaftsdienst schreibt die Mieter bei Mahnungen und Kündigungen an. Antragsstellung und weiteres Verfahren (z.B. Abklärung mit Vermieter, Jobcenter, SGB XII-Bereich etc.) findet in unseren Diensträumen statt.</p> <p>Der Sozialdienst nimmt nach seinen Anschreiben bei Nichtreaktion einen Hausbesuch vor. Inhalt der Gespräche: Anamnese des Falles, Verhandlungen mit dem Vermieter, Klärung der Sicherung zukünftiger Mietzahlungen, Hilfemöglichkeiten unsererseits.</p> <p>Im Rahmen des Hessischen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (HSOG) werden Unterbringungsfälle durch das Jugend- und Sozialamt Frankfurt bearbeitet.</p> <p>Haushalte, deren Wohnung aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr erhalten werden kann, werden frühzeitig zu Selbsthilfemöglichkeiten im Hinblick auf die Unterkunft nach einer Zwangsräumung befragt.</p> <p>Sofern keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen, wird über unsere Fachstelle (federführend den Sozialdienst) ein Platz in einer Übergangseinrichtung (Hotel oder Wohnheim) erfragt.</p> <p>Eine zentrale Stelle bei einem Träger (Zentrale Vermittlung von Unterkünften – ZVU, beauftragt durch die Stadt Frankfurt am Main) sucht und verwaltet die vorhandenen Plätze und gibt uns eine Rückmeldung, ob und ab wann ein Platz zur Verfügung steht.</p> <p>In besonders gelagerten Fällen wird auf einen Notschlafplatz verwiesen.</p> <p>Mögliche Unterbringungsfälle nach § 67 SGB XII werden von uns, mit einer entsprechenden kurzen Stellungnahme des Sozialdienstes, an die zuständige Fachstelle beim Ju-</p>

Stadt	Frankfurt am Main
	<p>gend- und Sozialamt Frankfurt verwiesen.                      Eine Begleitung der Wohnungsnotfälle (auch zum Unterbringungsplatz) findet bei besonders gelagerten Einzelfällen (z. B. alte Menschen oder psychisch Erkrankte) durch einen von uns beauftragten Träger statt. Dieser Träger wird auch im Vorfeld der Zwangsäumung schon eingeschaltet (siehe Punkt 4 g).</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben? Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u></p> <p>Wir sind zurzeit damit beschäftigt, ein Konzept zu Nachsorge und Prävention zu erarbeiten, da augenblicklich das Thema Nachsorge aufgrund fehlender personeller Kapazitäten und nicht abgestimmter Konzepte nur in Einzelfällen wahrgenommen werden kann.</p> <p>Nachsorge findet bei Haushalten, deren Wohnung erhalten werden konnte, ggf. dann statt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der wirtschaftlichen Situation die zukünftige Mietzahlung nicht oder nur teilweise durch Transferleistungen oder Abtretungen sicherbar ist),</li> <li>• weitere soziale Belastungsfaktoren (erhebliche Verschuldung, Suchtproblematik, psychische Erkrankung, verhaltensbedingte Problematik etc.) schon erkennbar sind,</li> <li>• es sich um einen Haushalt handelt, bei dem zum zweiten oder wiederholten Male ein Mietrückstand übernommen wurde),</li> <li>• Minderjährige Kinder im Haushalt leben</li> <li>• Personen über 65 Jahre alt sind</li> </ul> <p>In einfachen Überprüfungsfällen können wir versuchen, dass die betroffenen Haushalte uns innerhalb eines festgelegten Zeitraums die Quittungen bzw. Bescheinigungen darüber vorlegen.                      In anderen Fällen besteht unsererseits die Möglichkeit, andere Fachdienste in die Nachsorge hinzuzuziehen (Schuldnerberatung, Sozialpsychiatrischer Dienst, Kinder- und Jugendsozialdienst etc.).                      Falls ein erhöhter Beratungs- und Betreuungsbedarf besteht, kann parallele zur Übernahme eines Mietrückstandes die betroffene Person auch dahingehend beraten werden, einen Antrag auf eine ambulante Unterstützungsmaßnahme nach § 67 SGB XII (z.B. Betreutes Wohnen) zu stellen. Hierdurch wäre eine kontinuierliche Nachsorge leistbar. Bei untergebrachten Fällen läuft die weitere Nachbetreuung – allerdings in zeitlich sehr eingeschränktem Umfang – über unseren Fachdienst. In Fällen einer Unterbringung, die schon länger als 24 Monate geht, können wir auch auf die Unterstützung eines externen Trägers zurückgreifen.</p>

## 6.6. Hamburg

Stadt	Freie und Hansestadt Hamburg
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p><u>Aufgaben:</u> Die bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle sind in den Aufgabenfeldern Wohnungssicherung, Wohnungsvermittlung und Öffentlich-rechtliche Unterbringung tätig. Sie bringen derzeit aufgrund der weltpolitischen Lage in Notsituationen Familien mit Kindern auch in Hotels unter. Ferner verweisen Sie in weiterführende Hilfen. Die Fachstellen bieten „Hilfen aus einer Hand“ für Wohnungsnotfälle.</p> <p><u>Wo angebunden:</u> Sie sind Dienststellen der Fachämter für Grundsicherung und Soziales in Hamburgs 7 Bezirken.</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich, Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich:</u> Ja. Bei der Verhinderung von Wohnungsverlusten entsprechend der Arbeitshilfe zu § 36 SGB XII obliegt den Fachstellen für Wohnungsnotfälle die Feststellung des Hilfebedarfes und die Bewilligung und Zahlbarmachung der Leistung. Bei den Leistungen für die Übernahme von Schulden zur Wohnungssicherung entsprechend der Fachanweisung zu § 22 Abs. 8 SGB II obliegt die Prüfung und Feststellung des Hilfebedarfes ausschließlich den Fachstellen für Wohnungsnotfälle, jedoch erfolgt die Bewilligung und Zahlbarmachung der Leistung durch die Standorte Jobcenter team.arbeit.hamburg. Die Gewährung von Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (§§ 67 ff SGB XII) erfolgt ebenfalls durch die Fachstellen für Wohnungsnotfälle.</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation:</u> In der Fachstelle arbeiten SozialpädagogInnen/Sozialarbeiter und Verwaltungsfachkräfte.</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u> Grundsätzlich kann jeder Mensch, der von Wohnungslosigkeit bedroht, wohnungslos oder obdachlos ist, Unterstützung durch die Fachstellen erhalten. Die Fachstellen klären bei Vorsprache den Hilfebedarf und das Bestehen vorrangiger Ansprüche. Die Mitarbeiter helfen, wenn Mietern der Verlust der Wohnung droht. Sie bemühen sich mit den Betroffenen darum, das bestehende Mietverhältnis zu erhalten. Dazu gehören unmittelbar von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte, d.h. insbesondere Haushalte, gegen die ein Räumungstitel vorliegt, räumungsbeklagte Haushalte, wegen Mietschulden gekündigte Haushalte, gegen die noch nicht Räumungsklage erhoben wurde, Haushalte mit Mietschulden, deren Mietverhältnis noch nicht gekündigt wurde und Haushalte die aus verhaltensbedingten Gründen von Kündigung bedroht sind. Sie bieten regelmäßige Sprechzeiten, individuelle Terminabsprachen und aufsuchende Arbeit an. Die Fachstellen sind Hauptansprechpartner für Wohnungsnotfälle. Sie haben in diesem Sinne keine „Außenstellen“. Die Fachstellen verweisen bei Bedarf auf niedrigschwellige Hilfeangebote und weitergehenden Hilfen (s. Leistungen der Nachbetreuung). Neben dem Angebot der Fachstellen bieten insbesondere Soziale Beratungsstellen (§§ 67 ff SGB XII) niedrigschwellige Sprechstunden an, in denen Ratsuchende Orientierungshilfen angeboten und/oder Kontakt zu den Fachstellen für Wohnungsnotfälle hergestellt wird.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen:</u> Ja. Grundlage für die Arbeit der Fachstellen sind enge Kooperationen mit Wohnungsunternehmen und den Leistungsanbietern der freien Wohlfahrtspflege. Die Kooperation mit den Wohnungsgesellschaften erfolgt durch einen Kooperationsvertrag. Die Fachanweisung zur Kooperation zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle regelt die Zusammenarbeit in Hinblick auf die Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsintegration und der öffentlichen Unterbringung.</p>
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet:</u> Die Fachstellen für Wohnungsnotfälle beraten und unterstützen die von Wohnungsverlust bedrohten Menschen. Sie verhandeln dazu z.B. mit Vermietern, Amtsgerichten und</p>



Stadt	Freie und Hansestadt Hamburg
	<p>Gerichtsvollziehern. Eine Kündigung wegen Mietschulden kann mitunter durch ein Darlehen abgewendet werden. Weitergehende, stabilisierende Leistungen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Klientel erfolgt vielfach durch die Übertragung der Aufgabe auf die Sozialen Beratungsstellen.</p> <p><u>Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen:</u> Die Fachstellen erhalten die Information über Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind in erster Linie von den betroffenen Menschen selbst (Selbstmelder). Der Fachstellen kann die Notlage ferner bekannt werden durch Wohnungsgesellschaften und private Vermieter (freiwillig) in ihrem Bezirk, von Trägern von Sozialleistungen (Grundsicherung und Soziales, Jobcenter team.arbeit.hamburg/Standorte), von sozialen Beratungsstellen und sonstigen Dritten, jedoch spätestens –da verpflichtend- durch Amtsgerichte (Kopie der Räumungsklage bei Mietschulden (Mitteilung in Zivilsachen-MiZi-)) bzw. Gerichtsvollzieher (durch Räumungstermin im Fall drohenden Wohnungsverlustes aus verhaltensbedingten Gründen. Bei Kenntnisnahme der Notlage nimmt die Fachstelle in der Regel schriftlich (auch telefonische Kontakte sind möglich) unverzüglich Kontakt zum Betroffenen auf. Die Kontaktaufnahme beinhaltet das Angebot, den Haushalt beim Erhalt der Wohnung zu unterstützen und die Bitte, sich umgehend bei der Fachstelle zur Absprache eines Beratungstermins in Verbindung zu setzen.</p> <p><u>Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u> Ja. Die Fachstellen haben grundsätzlich eine Kommstruktur, leisten aber aufsuchende Arbeit bei Haushalten, bei denen die Ziele einer Sicherung der Wohnung, einer Vermittlung in Wohnraum oder der Entwicklung von Alternativen zur öffentlichen Unterbringung ohne aufsuchende Hilfe nicht erreicht werden können,</p>
<b>Leistungen der Intervention</b>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert:</u> s.o.</p> <p><u>Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es:</u> Öffentlich-rechtliche Unterbringung, Hotelunterbringung</p> <p><u>Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie:</u> Die Fachstellen für Wohnungsnotfälle bleiben Ansprechpartner. Der Träger der öffentlich-rechtlichen Unterbringung, fördern&amp;wohnen AöR (f&amp;w), hält darüber hinaus vor Ort Sozialpädagogischen Einzelfallhilfen vor.</p>
<b>Leistungen der Nachbetreuung</b>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben:</u> Weiterführenden Hilfen werden überwiegend in den Bereichen Suchterkrankung (Gesundheitsamt/Sozialpsychiatrischer Dienst, Suchtberatungsstelle), psychische Erkrankung (Sozialpsychiatrischer Dienst), Pflegebedürftigkeit (Seniorenberatung) und im Bereich sozialer Schwierigkeiten (insbesondere Schuldnerberatungsstellen) notwendig. Es ist keine zeitliche Begrenzung festgeschrieben, die Dauer der Hilfe richtet sich nach dem individuellen Bedarf.</p> <p><u>Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u> Bei Beratungsbedarf, der über das Angebot der Fachstelle hinausgeht, verweist sie in weitergehende Hilfen. Bei Bedarf prüfen die Fachstellen, ob diese Hilfen in Anspruch genommen wurden bzw. ob die von der Fachstelle beauftragten Dienste tätig geworden sind. Ist dies nicht der Fall, ist im Rahmen der Hilfeplanung zu prüfen, welche Hinderungsgründe vorliegen und ob ggf. weitere oder andere Maßnahmen erforderlich sind. Bei den genannten Hilfen handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung. Im Einzelfall sind aufgrund anderer Problemkonstellationen weitere Hilfen oder Maßnahmen zu eröffnen.</p>

## 6.7. Köln

Stadt	Köln
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p><u>Aufgaben?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstberatung und Information über mietrechtliche Prozess- und Verfahrensfragen</li> <li>• Intensivierte aufsuchende Hilfe zur ressourcenorientierten Aktivierung mit dem Ziel der Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes</li> <li>• Vertiefende Fall- und Sozialanamnese sowie Fallanalyse im Hinblick auf wiederholte Wohnungsproblematik mittels durchgängiger Hilfeplanung bis hin zu einer Zielvereinbarung in den definierten komplex-schwierigen Präventionsfällen mit Zukunftsprognose und Wirtschaftlichkeitsberechnung; bei SGB II - Leistungsempfängern in enger Abstimmung mit den Fallmanagern/PAP des Jobcenters</li> <li>• Durchführung, Koordination, Überwachung und Bewertung von Maßnahmen gemäß Hilfeplanung</li> <li>• Initiierung und Moderation von Hilfeplangesprächen und Fallkonferenzen</li> <li>• Bewilligung von Leistungen zur Wohnraumsicherung und Wohnungsbeschaffung in laufenden Präventionsfällen nach dem SGB II und SGB XII</li> <li>• Wohnungsvermittlung</li> <li>• Einweisung in Einrichtungen der direkten Obdachlosenhilfe</li> <li>• Abwendung drohender Obdachlosigkeit in Zwangsräumungsfällen</li> <li>• Beseitigung akuter Obdachlosigkeit bei Räumungsterminen ohne vorherige Information/Kontaktherstellung</li> <li>• Bearbeitung von Entschädigungsforderungen einschließlich eines evtl. Folgebeseitigungsanspruches</li> <li>• Verantwortliches Mitwirken in sozialräumlichen Netzwerken und deren Nutzung zur Optimierung der Hilfen im Einzelfall</li> </ul> <p><u>Wo angebinden?</u> Amt für Soziales und Senioren</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Ja</p> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Nein</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u> 2 Gruppenleiter gehobener Dienst A 11/A 12 19 Sachbearbeiter gehobener Dienst A 10 (Diplom-Verwaltungswirte und Ökotrophologen)</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u> Jeder latent oder akut von Wohnungsverlust bedrohte Kölner Bürgerin/Bürger, nach Bekanntwerden einer Kündigung oder Räumungsklage mittels schriftlicher Einladung und Hausbesuch, auch telefonische Terminvereinbarungen zwecks Beratung möglich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hauswirtschaftlicher Beratungsdienst im Stadtteil Köln-Chorweiler</li> <li>2. Pilotprojekt BerMico (Beratung und Mietcoaching bei drohendem Wohnungsverlust) im Stadtteil Köln-Ehrenfeld</li> </ol>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen?</u> Es bestehen einerseits Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft und Leistungsvereinbarungen mit dem Jobcenter Köln über die Wahrnehmung von wohnungserhaltenden Maßnahmen für den Personenkreis der Leistungsempfänger nach dem SGB II, andererseits sind die Verfahrensabläufe durch amtsinterne Richtlinien geregelt</p>
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet? Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen? Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u> Siehe Aufgabenbeschreibung, Zugang und Basiszahlen</p>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert? Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es? Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u> a) Intervention durch Wohnungswirtschaft, Amtsgericht, private Vermieter, Leistungsträger, Träger der freien Wohlfahrtspflege, notleidende Haushalte</p>

Stadt	Köln
	<p>b) Ordnungsbehördliche Beschlagnahmen von Wohnraum (Wiedereinweisung in derzeitige Wohnung, Zwangseinweisung in leerstehende Kapazitäten), Belegrechtswohnungen, Unterbringungsressourcen der direkten Obdachlosenhilfe, Hotelbetten</p> <p>c) Im Falle ambulanter Hilfen gemäß § 67 SGB XII der jeweilige Träger</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben? Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u></p> <p>Nachbetreuung in konzeptioneller Entwicklung, geplant sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz und fachliche Begleitung der durch Träger zu leistenden ambulanten Intensivhilfe</li> <li>• In definierten Einzelfällen nachsorgende Begleitung für mindestens 1 Jahr zwecks dauerhafter Stabilisierung, beispielsweise durch</li> </ul> <p>&gt; Kontrolle, ob notwendige Folgeanträge im SGB II, XII gestellt wurden, um kurzfristig drohende neue Mietschulden zu vermeiden</p> <p>&gt; Regelmäßige Vorlage von Mietquittungen, um bei ausbleibenden Zahlungen sofort präventiv tätig werden zu können</p> <p>&gt; Turnusmäßige Hausbesuche bei früher bekannt gewordenen Problemparteien zur Klärung, ob es wirtschaftliche oder familiäre Schwierigkeiten gibt, die eine neue Notlage heraufbeschwören</p>

## 6.8. Leipzig

Stadt	Leipzig
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p><u>Aufgaben?</u>                      + Verhinderung von Wohnungsverlust mittels persönlicher Hilfe (Sozialarbeit) und Übernahme von Miet- und Energieschulden                      + Integration von wohnungs- und obdachlosen Personen/Haushalten mittels persönlicher Hilfe (Sozialarbeit)</p> <p><u>Wo angebunden?</u>                      Bereiche Sozialdienst und wirtschaftliche Wohnhilfen im Sachgebiet Wohnungsnotfallhilfe in der Fachabteilung Soziale Wohnhilfen im Sozialamt der Stadt.</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>                      Durch die Fachstelle können zur Verhinderung von Wohnungsverlust z.B. auf Grund einer Kündigung, Räumungsklage, Räumungstermin Mietschulden übernommen werden. Die Übernahme erfolgt gem. SGB II und XII. Die Leistungsgewährung - Übernahme Miet- und Energieschulden gem. SGB II - wurde an den örtlichen Sozialhilfeträger und die Fachstelle delegiert.</p> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>                      Ja.</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u>                      Die Aufgabenerfüllung der Fachstelle erfolgt durch Sozialarbeiter/innen und Sachbearbeiter/innen.</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u></p> <p>Der Zugang zur Fachstelle ist innerhalb fester Sprechzeiten (Dienstag /Donnerstag) offen. Bei telefonischen oder digitalen Problemanzeigen wird der persönliche Kontakt mit Hinweis auf Sprechzeit oder eine individuelle Terminvereinbarung gesucht. Die Zuständigkeit beginnt ab dem Wohnungsverluststadium -Kündigung Mietvertrag-. Die Fachstelle ist zentral in einem Verwaltungsgebäude untergebracht.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt? Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen?</u></p> <p>Die Fachstelle zur Verhinderung und Beendigung von Wohnungsnotfallsituationen arbeitet mit den Sozialdiensten der großen Wohnungsgesellschaften gut zusammen. Explizite Vereinbarungen zur Kooperation wurden nicht abgeschlossen. Im Rahmen der jeweiligen Interessenlage (z.B. Vermieter; keine Zahlungsausfälle o.Störungen /Kommune; keine Wohnungsverluste) wird von Einzelfall zu Einzelfall eine Lösung zur Verhinderung des Wohnungsverlustes gesucht.</p> <p>Die Kooperation mit dem Jobcenter ist gut. Die Übernahme von Schulden gem. § 22 SGB II wurde auf Beschluss der Trägerversammlung dem Sozialamt übertragen.</p> <p>Basis der Zusammenarbeit mit anderen Ämtern und Diensten z.B. mit dem Jugendamt, Allgemeiner Sozialdienst sind die Empfehlungen einer Organisationsuntersuchung und folgend die Verfügung zur Struktur und den Aufgaben der Fachstelle.</p>
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet? Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen? Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u></p> <p>Die Sachbearbeitung wirtschaftliche Wohnhilfe ist erster Ansprechpartner für Wohnungsnotfälle denen der Wohnungsverlust droht. Bei Bedarf werden Haushalte/Personen mit sozialen Schwierigkeiten unmittelbar und persönlich an den Sozialdienst vermittelt. Bei eingehender Räumungsklage oder Räumungstermin erhält der Wohnungsnotfall eine schriftliches Hilfeangebot mit der Bitte um Vorsprache in der Fachstelle. Sobald durch die Gerichtsvollzieher der Fachstelle ein Räumungstermin mitgeteilt wird, sucht der Sozialdienst den Räumungsschuldner kurzfristig vor Ort (in der Whg.) auf, bietet persönliche Hilfe an und motiviert zur Inanspruchnahme der Hilfe. Sofern</p>

Stadt	Leipzig
	<p>soziale/gesundheitliche o.ä. Schwierigkeiten den drohenden Wohnungsverlust mit verursachen, wird zur Inanspruchnahme von Problem adäquaten Hilfen motiviert, sie werden auch direkt vermittelt. Sofern die Möglichkeiten zum Erhalt der Ursprungswohnung gering/unmöglich sind, unterstützen die Mitarbeiter/innen der Fachstelle bei der Suche nach Ersatzwohnraum.</p>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert? Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es? Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u></p> <p>Interventionen zur Verhinderung eines Wohnungsverlustes erfolgen nur nach Einverständnis des Betroffenen. Interventionen erfolgen mündlich und schriftlich. Dabei werden z.B. die Vermittlungsbemühungen geschildert, die installierten Hilfemaßnahmen erläutert, die Prüfung und die Übernahme der Schulden angezeigt, für eine Aussetzung der Zwangsmaßnahmen geworben usw.. Bei Übernahme der Schulden sind Vermieter auch nach einem vorliegenden R-Urteil bereit das Mietverhältnis zu erneuern. Die häufigste und erfolgreichste Form der Intervention ist die Übernahme der Mietschulden. Wesentliche Voraussetzungen sind die Angemessenheit der Wohnung, regulierte finanzielle Sozialleistungsansprüche, Sicherung der zukünftigen Mietzahlung, von Fall zu Fall ergänzt um persönliche Hilfemaßnahmen zur Nachbetreuung.</p> <p>Sofern der Wohnungsverlust nicht verhindert werden kann, werden Mehr-Personen-Haushalte bei Bedarf befristet in s.g. Gewährleistungswohnungen (Vom Amt angemietete Wohnungen in die Haushalte nach Wohnungsverlust, ordnungsbehördlich definiert untergebracht werden können.) eingewiesen. Alleinstehende Haushalte/Personen haben, sofern sie sich nicht selbst helfen können, die Möglichkeit zum Aufenthalt und Übernachtung in zwei s.g. Übernachtungshäusern (getrennt nach Männer und Frauen). Drogenabhängige Personen haben die Möglichkeit zur Übernachtung in einer besonderen Notschlafstelle.</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben? Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u></p> <p>Nach Einzelfall und Bedarf werden im Zusammenhang mit einer erfolgreichen Wohnungssicherung auch Nachbetreuungsmaßnahmen veranlasst. In der Regel sind dies Maßnahmen des Ambulant betreuten Wohnens (ABW) gem. § 67 SGB XII. (ABW §67 auch §53 ist im Freistaat Sachsen ein eigener Leistungstyp). Diese Maßnahmen werden für den Personenkreis 18 bis 65 Jahre durch den üöSHT, ab 65 Jahre durch den öSHT finanziert. Die Hilfemaßnahmen werden in der Regel mindestens 12 Monate bewilligt, bei begründeten Bedarf auch längere Zeiträume. Sie werden durch freie Träger erbracht und sind gem. § 75 SGB XII vereinbart. Weitere Nachbetreuungsmaßnahmen erfolgen problemspezifisch z.B. über das Jugendamt, Behinderten-/ Gesundheitshilfe, die Sozialpsychiatrie usw.. Die Fachstelle hält keine eigenen Nachbetreuungsangebote vor.</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p>	<p>Der Sozialdienst der Fachstelle Leipzig berät und unterstützt auch Wohnungsnotfälle die akut von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Dieser Personenkreis sucht hauptsächlich Unterkunft bei wechselnden Freunden und Bekannten, schläft in Gartenanlagen/Abriss oder lebt/schläft völlig ungeschützt im Freien. Darüber hinaus betreut und unterstützt der Sozialdienst auch Haushalte die vorübergehend in s.g. Gewährleistungswohnungen notuntergebracht sind.</p> <p>Im Bereich wirtschaftliche Wohnhilfen werden auch Energiezahlungsrückstände zur Verhinderung oder Beendigung der Sperre der Energiezufuhr übernommen. (SGB II § 22 / SGB XII § 36)</p>

## 6.9. München

Stadt München	München
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p><u>Aufgaben?</u>                      -Erhaltung und nachhaltige Sicherung bedrohter Mietverhältnisse von Münchner Bürgern und Bürgerinnen                      -Vermeidung von Räumungsklagen und -urteilen sowie Zwangsräumungen                      -damit einhergehend eine geringere Anzahl akut wohnungsloser Bürgerinnen und Bürger und damit ein hohes Kostenreduktionspotenzial durch Beratung, Unterstützung, Intervention und Vermittlung weitergehender und nachgehender Hilfen</p> <p><u>Wo angebunden?</u>                      -Fachliche Anbindung an das Amt für Wohnen und Migration, örtlich angebunden an die Sozialbürgerhäuser (Bürgernähe)</p> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>                      -Ja, nach SGB XII eigenständig, nach SGB II im Rahmen der Beauftragung durch das Jobcenter</p> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u>                      -Entscheidung über die Gewährung der Leistung als Beihilfe oder Darlehen nach SGB XII oder II erfolgt durch die Fachstelle. Ausführung liegt bei Gewährung von Leistungen nach dem SGB II beim Jobcenter.</p> <p><u>Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation?</u>                      -Verwaltungssachbearbeiter, aber innerhalb der Sozialbürgerhäuser interdisziplinäre Zusammenarbeit der verschiedenen Fachlichkeiten (z.B. Bezirkssozialarbeit, Leistungsgewährung nach dem SGB II und SGB XII)                      -enge Zusammenarbeit mit sozialpädagogischem Fachdienst (ASA)</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u>                      Alle Münchner Bürger und Bürgerinnen, welche von Wohnungslosigkeit bedroht sind, können -möglichst nach vorhergehender Terminabsprache- bei der FaSt vorsprechen.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt?</u>                      -Mit einigen Wohnungsbaugesellschaften wurden Kooperationsvereinbarungen geschlossen                      -Die Fachstelle ist vom Jobcenter beauftragt, Leistungen für von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten zu gewähren</p> <p><u>Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe? Schriftliche Vereinbarungen?</u>                      - Die Zusammenarbeit mit weiteren relevanten Ämtern und Institutionen ist im Sozialbürgerhauskonzept und dem Gesamtkonzept zum Erhalt von Mietverhältnissen geregelt</p>
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet?</u>                      Leistungen zur Prävention:                      -Kooperationsvereinbarungen mit Wohnbaugesellschaften und privaten Vermietern und Vermieterinnen ,um frühzeitig eine Information über Haushalten mit Mietschulden zu bekommen                      -Beratung und Hilfestellung durch die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) in den Sozialbürgerhäusern sowie Prüfung, ob das Mietverhältnis/die Wohnung durch Übernahme der Mietschulden erhalten werden kann. Ist der Wohnungsverlust nicht zu verhindern, erfolgt eine Vermittlung der Haushalte in anderen für sie geeigneten Wohnraum.                      -Aufsuchende Sozialarbeit (ASA) für Haushalte, die sich auf erste schriftliche Hilfsangebote der FaSt nicht melden oder den Beratungs- bzw. Hilfekontakt abbrechen                      -Kontaktherstellung durch die ASA zu den Haushalten bei Mitteilung eines Zwangsräumungstermines an die FaSt durch die Gerichtsvollzieher und Gerichtsvollzieherinnen                      -Sozialpädagogische Beratung, Begleitung und Unterstützung zur Stabilisierung der sozialen, insbesondere der wirtschaftlichen Situation                      -Vermittlung weitergehender Hilfen für die Haushalte (FIT-Finanztraining, städtische Schuldner- und Insolvenzberatung, sozialpsychiatrischer Dienst, Suchtberatungsfachdienste sowie weitere adäquate ambulante Dienste)</p>

Stadt München	München
	<p>-Präventive Nachsorge in Form von Beratung, Begleitung und Unterstützung durch die sozialpädagogischen Fachkräfte der ASA oder des sozialpädagogischen Fachdienstes Intensivbetreuung Wohnen, um ein erneutes Auftreten von Mietschulden zu vermeiden</p> <p><u>Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen? Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u></p> <p>-Kontaktherstellung nach Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes: bei Mahnungen, Kündigungen, Räumungsklagen durch Anschreiben der FaSt                      - Falls der Haushalt auf dieses Anschreiben nicht reagiert, wird dieser durch die ASA innerhalb von 5 Arbeitstagen u.U. durch Hausbesuche zu unterschiedlichen Tageszeiten kontaktiert</p> <p>Kontaktherstellung bei Zwangsräumungen                      -direkte Kontaktaufnahme durch die ASA innerhalb von drei Arbeitstagen</p>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert?</u></p> <p>-wenn möglich Wohnraumerhalt durch die Übernahme von Mietschulden durch die FaSt                      -falls kein Wohnraumerhalt möglich, erfolgt Vermittlung in geeigneten Wohnraum (Vermittlung von Sozialwohnung durch die Sozialwohnungsvergabestelle im Amt für Wohnen und Migration oder Einweisung in eine Unterkunft durch die FaSt )</p> <p><u>Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es?</u></p> <p>-Einweisung in städtische Notunterkunft, Clearinghäuser, Pensionen</p> <p><u>Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u></p> <p><b>- Einschaltung der BSA und Begleitung der Räumung bei Haushalten mit minderjährigen Kindern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommt es bei einem Haushalt mit minderjährigen Kindern zur Zwangsräumung, stimmen sich ASA, BSA evtl. Orientierungsberatung und Unterstützungsdienst ab, welche Fachlichkeit die Räumung begleitet (Anschlusswohnraum, ggf. Inobhutnahme).</li> <li>• Gibt es Hinweise auf eine Kindeswohlgefährdung, meldet die ASA ggf. auch ohne Einwilligung der Personensorgeberechtigten unverzüglich nach § 8a SGB VIII schriftlich im Rahmen einer qualifizierten Meldung an das Sozialbürgerhaus. Bei laufenden Fällen erfolgt die Meldung an die zuständige BSA, bei Neufällen an die Orientierungsberatung.</li> </ul> <p><b>- Begleitung der Zwangsräumung bei Haushalten ohne minderjährige Kinder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falls der Haushalt im Falle einer Zwangsräumung mit der FaSt/ASA bereits in Kontakt steht, entscheidet die ASA unter Rücksprache mit der FaSt, ob die Räumung begleitet wird. Besteht kein Kontakt zur FaSt oder ASA, entscheidet die ASA, ob und wie sie den Haushalt bei der Räumung angemessen begleitet.</li> </ul> <p>Die Begleitung oder Nichtbegleitung der Zwangsräumung wird nach einem Kriterienkatalog geprüft.</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben?</u></p> <p>-Präventive Nachsorgeberatung zur Sicherung des Mietverhältnisses wird von der ASA (maximale Dauer bis zu 1 Jahr) oder vom städtischen Fachdienst Intensivbetreuung Wohnen (Dauer in der Regel 1,5 bis 2 Jahre) durchgeführt.</p> <p><u>Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u></p> <p>-Folgende Fallkonstellationen können einen Nachsorgebedarf begründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederholungsfälle,</li> <li>• Haushalte mit minderjährigen Kindern,</li> <li>• verschuldete Haushalte und Haushalte mit unwirtschaftlichem Verhalten, die an FITFinanzTraining und/oder an die der städtische Schuldner- / Insolvenzberatung vermittelt werden,</li> <li>• Haushalte mit fehlender Alltagskompetenz, d.h. mit erheblich eingeschränkten Selbsthilfefähigkeiten, mit fehlenden Fähigkeiten die richtigen Informationen zu beschaffen, ohne Fähigkeiten den Alltag zu planen und zu organisieren</li> <li>• Haushalte bei denen erkennbare Suchttendenzen/eine Suchtthematik vorliegt,</li> <li>• Haushalte bei denen eine Verwahrlosung der Wohnung vorliegt,</li> <li>• Haushalte mit Anzeichen von psychischen bzw. psychiatrischen Auffälligkeiten</li> </ul>

## 6.10. Nürnberg

Stadt	Nürnberg
<b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b>	<p><u>Aufgaben:</u> Vermeidung von Wohnungsverlust und Bekämpfung von Obdachlosigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbeugende Obdachlosenhilfe (Primär- Sekundärprävention)</li> <li>- Unterbringung: Obdachlose, Flüchtlinge (u. a. Asylsuchende)</li> <li>- Verwaltung von Obdachlosenwohnungen (Satzungsrecht!)</li> <li>- Ambulante Hilfen (§§ 67 ff SGB XII)</li> </ul> <p><u>Wo angebunden?</u> Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooperation mit Sozialpädagogischem Fachdienst (SFD)</li> </ul> <p><u>Übernahme von Mietschulden SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> Ja</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entscheidung der Übernahme und Verauslagung von Leistungen (Darlehen/einmalige Beihilfen) sowohl im SGB II als auch SGB XII obliegt der Fachstelle</li> </ul> <p><u>Leistungsgewährung SGB XII/II durch Fachstelle möglich?</u> s. o.          Wer arbeitet in der Fachstelle mit welcher Qualifikation? SachbearbeiterInnen im gehobenen Dienst (E9) und SozialpädagogInnen (S12).</p>
<b>Zugang</b>	<p><u>Wer kann kommen und wie? Gibt es niederschwellige Außenstellen o.ä.?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jede/r Person mit rückständigen Mieten, Nebenkosten-, Energiekostennachzahlungen kann die Fachstelle kontaktieren (Parteiverkehr vormittags oder nach Vereinbarung)</li> <li>- Niederschwellige Außenstellen der Fachstelle gibt es nicht; die gibt es nur beim Allgemein Sozialdienst des Jugendamtes (ASD/J), mit dem die Fachstelle kooperiert.</li> </ul>
<b>Kooperationsstruktur</b>	<p><u>Wie ist die Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und JobCenter sowie weiteren relevanten Ämtern/Institutionen geregelt?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgewählte Wohnungsbaugesellschaft informieren die Fachstelle von jeder Kündigung</li> <li>- Direkter und ständiger Kontakt bzw. Erfahrungsaustausch über Verfahrensabläufe mit den Geschäftsstellen der Jobcenter in Nürnberg</li> </ul> <p><u>Gibt es Standardisierte Verfahrensabläufe?</u> Ja. Diese werden im Handbuch „einmalige Bedarfe“ festgeschrieben, angepasst, verändert, ergänzt.          Schriftliche Vereinbarungen? Ja (s. o.)</p>
<b>Leistungen der Prävention</b>	<p><u>Was wird konkret durch wen zur Prävention geleistet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei drohendem Wohnungsverlust Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaften, Fachstelle und SFD nach festgelegten Verfahrensabläufen.</li> </ul> <p><u>Wie wird bei Bekanntwerden eines drohenden Wohnungsverlustes Kontakt aufgenommen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haushalte werden von Fachstelle angeschrieben; erfolgt keine Vorsprache, zusätzliches Anschreiben durch SFD.</li> </ul> <p><u>Wird auch aufsuchende Arbeit betrieben?</u> Ja. Bei Familien obligatorisch (SFD + ASD/J)</p>
<b>Leistungen der Intervention</b>	<p><u>Wie wird konkret durch wen interveniert?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratung durch Fachstelle bzw. durch SFD</li> <li>- Übernahme von Mietrückständen durch Fachstelle; Entscheidungshilfen durch SFD</li> <li>- Wenn Wohnraum nicht erhalten werden kann, ordnungsrechtliche Unterbringung durch Fachstelle</li> <li>- Anwesenheit von SFD bei Zwangsräumungen</li> <li>- In Ausnahmefällen Nachbetreuung durch SFD bzw. ASD/J</li> </ul> <p><u>Welche Maßnahmen und Möglichkeiten der Unterbringung im Notfall gibt es?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordnungsrechtliche Unterbringung in stadteigenen und angemieteten Obdachlosenwohnungen (200 WE)</li> <li>- Ordnungsrechtliche Unterbringung in Pensionen ( 28 mit ca. 700 Betten)</li> <li>- Unterbringung in Sozialimmobilien (Belegungsrecht!)</li> <li>- Notschlafplätze</li> </ul> <p><u>Wer begleitet den Wohnungsnotfall wie?</u>          SFD berät und unterstützt bei Wohnungssuche</p>



Stadt	Nürnberg
Leistungen der Nachbetreuung	<p><u>Wie wird konkret durch wen und wie lange Nachbetreuung betrieben? Gibt es Kriterien, welcher Haushalt nachbetreut wird?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nur in Einzelfällen; kein schriftliche fixiertes Verfahren, keine Auswertung</li> </ul>

### 6.11. Stuttgart

Stadt	Stuttgart
<p><b>Organisation und Anbindung der Fachstelle</b></p>	<p>Ausgehend von den komplexen sozialen und wirtschaftlichen Folgen eines drohenden Wohnungsverlustes, ist es vorrangiges Ziel der Fachstelle, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.</p> <p>Der Wirkungskreis der Fachstelle umfasst alle in Stuttgart lebenden Personen, denen der Verlust der Wohnung droht. ( Beginnt ab Kündigung und endet bei der Zwangsräumung Die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit koordiniert als verantwortliche Instanz alle notwendig werdenden Hilfen und steuert den Hilfeprozess.</p> <p>Ziel ist es, in der Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, die im Einzelfall angemessene Lösung zu finden.</p> <p>Dies geschieht sowohl durch die direkte Beratung Hilfesuchender, als auch durch Fachberatung für die Sozialen Dienste, dem JobCenter und dem Bürgerservice Soziale Leistungen.</p> <p>Die Fachstelle ist beim Sozialamt der LHS Stuttgart in der Abteilung Sozialarbeit und Betreuungsbehörde angebunden.</p> <p>Die Fachstelle zahlt keine Leistungen direkt aus.</p> <p>Die Fachstelle prüft die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Haushalts und unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Situation erarbeitet sie für den entsprechenden Leistungsträger (SGBII oder SGB XII) eine Stellungnahme mit der Empfehlung zur Entscheidung über die Mietschuldenübernahme.</p> <p>Es gibt jeweils eine Kooperationsvereinbarung zwischen SGB II und XII in der die Arbeitsschritte definiert wurden.</p> <p>Alle Mitarbeiter sind Sozialpädagogen/ Sozialarbeiter</p>
<p><b>Zugang</b></p>	<p>Alle Bürger von Stuttgart denen der Verlust der Wohnung droht ( beginnend von der Kündigung bis zum Zwangsräumungstermin ) können in die Fachstelle kommen.</p> <p>Seit Mitte 2012 werden von der Fachstelle auch Hausbesuche bei Haushalten durchgeführt, die sich auf die schriftliche Einladung nicht oder nicht rechtzeitig gemeldet haben.</p> <p>Daneben vermitteln viele Soziale Dienste und das JobCenter bzw. der Bürgerservice Soziale Leistungen die Klienten direkt an den zuständigen Kollegen in der Fachstelle.</p> <p>Durch das Mieter- und Vermietertelefon wurde ein weiterer Zugangsweg eröffnet, hier sind explizit auch die Vermieter angesprochen sich an die Fachstelle zu wenden. Von dort wird dann versucht Kontakt zum Mieter aufzunehmen.</p> <p>Die Fachstelle hat ihren Dienstsitz zentral in der Stadtmitte, die Kollegen sind jeweils für eine konkrete Region zuständig, so dass konstante und verlässliche Kooperationsbeziehungen in der Region entstehen können.</p>
<p><b>Kooperationsstruktur</b></p>	<p>Die Kooperation mit dem JobCenter und dem Bürgerservice Soziale Leistungen ist in einem Kooperationsvertrag schriftlich festgelegt.</p> <p>Mit der größten Stuttgart Wohnungsbaugesellschaft gibt es eine klar definierte Zusammenarbeit, die die Vermittlung von Mietern bei Mietrückständen regelt.</p> <p>Der Sozialdienst der Wohnungsbaugenossenschaft vermittelt die Mieter direkt zum zuständigen Kollegen und es gibt eine enge Zusammenarbeit mit regelmäßigen Kooperationstreffen.</p> <p>Weitere Kooperationsvereinbarungen gibt es mit dem Jugendamt und dem Bürgerservice Leben im Alter, hier geht es insbesondere um aufsuchende Hilfen (die zwei Stellen in der Fachstelle können nicht alle Haushalte aufsuchen, so dass Familien und ältere Menschen überwiegend vom entsprechend zuständigen Dienst aufgesucht werden) und außerdem geht es um die evtl. notwendige Nachbetreuung.</p>

Stadt	Stuttgart
<p><b>Leistungen der Prävention</b></p>	<p><u>Zugang:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amtsgerichte</li> <li>• Vermieter</li> <li>• Job Center, Soziale Dienste, Bürgerservice Soziale Leistungen</li> <li>• Amt für öffentliche Ordnung</li> <li>• Mieter- und Vermietertelefon</li> </ul> <p>Seit 2014 zwei Stellen aufsuchende Hilfen- insbesondere für Haushalte, die sich nicht ( rechtzeitig) bei der Fachstelle melden, der drohende Wohnungsverlust aber bekannt ist und keine Reaktion auf die schriftliche Einladung erfolgte oder auch die Vermittlung von einem sozialen Dienst, Vermieter, JobCenter etc....fehlgeschlagen ist.</p> <p><u>Direktberatung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanziell-rechtliche Beratung</li> <li>• Lebenspraktische Beratung</li> <li>• Koordination und Erschließung aller im Kontext des drohenden Wohnungsverlustes notwendigen und sinnvollen Hilfen</li> <li>• Verhandlungen mit Vermietern, deren Prozessvertretern und Baugenossen-schaften</li> <li>• Erstellung von sozialpädagogischen Stellungnahmen als Entscheidungsgrund-lage für das Jobcenter und den Bürgerservice Soziale Leistungen bei Anträgen auf Übernahme von Mietrückständen</li> </ul> <p><u>Fachberatung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietrechtliche Beratung für MitarbeiterInnen anderer sozialer Dienste, die KlientInnen bei Wohnungsangelegenheiten unterstützen</li> <li>• Beratung über bestehende Unterstützungsmöglichkeiten im Hilfesystem im Kon-text des drohenden Wohnungsverlustes</li> </ul>
<p><b>Leistungen der Intervention</b></p>	<p>n.v.</p>
<p><b>Leistungen der Nachbetreuung</b></p>	<p>Die Nachbetreuung wird vom jeweiligen zuständigen sozialen Dienst geleistet, das heißt, die Fachberatungsstellen ( nach § 67 SGB XII) der Wohnungsnotfallhilfe von den freien Trägern leisten die Nachbetreuung für alleinstehende Personen und Paare. Diese Leistung wird im Einzelfall über begleitetes Wohnen nach § 67 finanziert und beinhaltet häufig auch die Geldverwaltung zur Vermeidung zukünftiger Mietschulden.</p> <p>Bei Familien ist das Jugendamt für die Nachbetreuung zuständig.</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p>	<p><u>Unterbringung:</u> Wenn der Wohnungsverlust nicht abgewendet werden kann, werden die Klienten zu den Fachberatungsstellen der Wohnungsnotfallhilfe der freien Träger. Diese suchen dann gemeinsam mit der städtischen zentralen Fachstelle der Wohnungsnotfallhilfe eine Unter-kunft. Familien, Menschen ab 63 Jahren und schwer chronisch kranke Menschen erhalten eine Fürsorgeunterkunft (Einfachwohnung mit Nutzungsvertrag mit der Stadt). Hierfür ist die Vorsprache bei einem Fallmanager des Sozialamts notwendig. Organisatorisch sind diese einer anderen Abteilung des Sozialamtes zugeordnet.</p>